

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 70/2022/DS-ST.

Ngày 23/9/2022.

(V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc).

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà H'Năm Bkrông.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trịnh Thị Oanh.

Ông Lý Viết Chấn.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2021/TLST-DS ngày 12/8/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 61/2022/QĐ-HPT ngày 28/6/2022 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Hồ K -Sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn 5, xã Hòa Thuận, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền: ông Bùi Đức S.

Trú tại: 294/5 N, phường 4, quận P, thành phố H (Có mặt).

2.Bị đơn: Bà Vũ Thị D -Sinh năm 1985.

Địa chỉ: Buôn E A2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.(Vắng mặt).

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Triệu Văn L, sinh năm 1992 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/6/2018 giữa ông Triệu Văn L, sinh năm 1992, CMND số: 241 283 316 do Công An tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/09/2016 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1993 , CMND số: 241 283 316 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/09/2016 có ký 01 Hợp

đồng ủy quyền (do Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk thực hiện công chứng) với nội dung: Ông L, bà V ủy quyền cho bà Vũ Thị D, sinh năm 1985, CMND số: 240 945 239 do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/02/2018 được toàn quyền thay mặt Ông L, bà V quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho (hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp (không giới hạn tiền vay và số lần vay), giải trừ thế chấp, thế chấp đảm bảo quyền lợi cho người thứ 3 đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số O 340012, thuộc tờ bản đồ 26, thửa số 81 diện tích 9.736 m², do UBND huyện K cấp ngày 18/6/1998 cho họ ông Y K Niê (Ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V nhận chuyển nhượng ngày 27/6/2019). Quyền sử dụng đất này hiện nay đang được thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch H.

Ngày 06/7/2021 giữa bên A, ông Triệu Văn L, bà Hoàng Thị V, cùng người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị D, có ký Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 340012, thuộc tờ bản đồ 26, thửa số 81 diện tích 9.736 m² cho bên B là ông Hồ K, sinh năm: 1964, CMND số: 240 089 397, cấp ngày 29/04/2017 tại CA Đắk Lắk, trú tại thôn 5, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk với giá là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Bên B giao cho bên A số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) và hẹn trong 04 ngày kể từ ngày 06/7/2021 sẽ tiến hành các thủ tục thanh toán nợ với ngân hàng, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất này; Ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất với giá là 2.500.000.000 đồng; Tại thời điểm ký chuyển nhượng bên B sẽ tiếp tục thanh toán cho bên A số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng. Nếu sau 4 ngày bên A không thực hiện xong các thủ tục xóa thế chấp, và chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc cho bên B và thêm khoản tiền là 1.400.000.000 đồng (tổng cộng 2.800.000.000 đồng). Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận một số nội dung khác có liên quan.

Sau khi ký văn bản thỏa thuận, cùng ngày 06/7/2021 giữa ông Hồ K và người đại diện theo ủy quyền của Ông L, bà Hiền là bà Vũ Thị D ký với nhau Giấy nhận cọc bán đất, số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng (người trực tiếp nhận tiền là bà Vũ Thị D), nội dung là hẹn 04 ngày kể từ ngày 06/7/2021 (nhằm ngày 10/7/2021 dương lịch) bên A phải thực hiện nghĩa vụ như Văn bản thỏa thuận được quy định tại khoản 1, 2 Điều 1 b Văn bản thỏa thuận ngày 6/7/2021. Đến ngày 9/6/2021 ông Hồ K yêu cầu bà Vũ Thị D thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận thì bà Vũ Thị D không thực hiện như đã cam kết, mặc dù ông Kim đã nhiều lần tìm gặp nhưng bà Diệp, Ông L và bà Viện đều tránh né, không có trách nhiệm thực hiện hợp đồng, chiếm dụng khoản tiền của ông trong thời gian dài, từ tháng 7 năm 2021 cho đến nay.

Xét thấy hành vi của bà Vũ Thị D là vi phạm pháp luật, vi phạm hợp đồng dân sự đã giao kết nên ông Hồ K khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị D phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản bà Diệp phải trả cho ông Hồ K là 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng)

theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông Hồ K không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Vũ Thị D; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V vắng mặt.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 217, 218, 219, 224 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ K: Buộc bà Vũ Thị D phải trả lại cho ông Hồ K số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Hồ K về việc buộc bà Vũ Thị D phải trả số tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nên căn cứ khoản 3 Điều 26, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bà Vũ Thị D cư trú tại xã E, huyện K, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Vũ Thị D, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu của ông Hồ K về việc yêu cầu bà Vũ Thị D trả số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) đồng và tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng, thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ văn bản thỏa thuận vào giấy đặt cọc ngày 06/7/2021 và lời trình bày của bà Phí Thị Bích H (là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ K) có cơ sở xác định ngày 06/7/2021 hai bên đã ký kết văn bản thỏa thuận và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số O 340012, thuộc tờ bản đồ 26, thửa số 81 diện tích 9.736

m² do UBND huyện K cấp cho ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V. Ông Hồ K đã đặt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng và bà Vũ Thị D đã nhận số tiền này.

Theo biên bản xác minh tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk -Phòng giao dịch H xác định:

Ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa Phòng giao dịch H- Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk có ký kết hợp đồng thế chấp số 19.34.0089/2019/HĐBĐ/NHCT502 với ông Triệu Văn L, sinh năm 1992 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1993, địa chỉ tại Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 340012, thuộc tờ bản đồ 26, thửa số 81 diện tích 9.736 m² do UBND huyện K cấp cho ông Y Klong Niê ngày 10/6/1999 (ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V nhận chuyển nhượng ngày 12/6/2018). Tài sản thế chấp này là để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 18.43.0226/2018-HĐCV/NHCT502 ngày 01/7/2019. Tính đến ngày 01/10/2021 thì ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V vẫn còn nợ ngân hàng số nợ gốc là 756.698.704 đồng, và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 340012 hiện nay vẫn đang đảm bảo cho khoản vay trên. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2021 giữa bà Vũ Thị D với ông Hồ K thì ngân hàng không biết và không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc) thì bà Vũ Thị D, ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 340012 ngày 12/6/2018 cho người khác khi chưa được bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam đồng ý. Do đó, ngày 07/7/2019 bà Vũ Thị D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên mà không có sự đồng ý của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương là vi phạm pháp luật.

Theo quy định tại Điều 116,117,122,123 Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 340012 ngày 12/6/2018 vào ngày 07/6/2021 là không có hiệu lực nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là bà Vũ Thị D phải trả lại cho ông Hồ K số tiền 1.400.000.000 đồng.

Về việc xác định lỗi của các bên: Trong văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc ngày 06/7/2021 ông Hồ K, bà Vũ Thị D, ông Triệu Văn L và bà Hoàng Thị V đều xác định hiện quyền sử dụng đất số O 340012 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk -Phòng giao dịch H, như vậy hợp đồng đặt cọc của hai bên không thỏa mãn điều kiện tại khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Vũ Thị D (là người được ông Triệu Văn L ủy quyền thay mặt ông L, bà V quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho (hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp (không giới hạn tiền vay và số lần vay), giải trừ thế chấp, thế chấp đảm bảo

quyền lợi cho người thứ 3 đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số O 340012 đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn đưa tài sản tham gia giao dịch nhưng không thông báo cho Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam là bên nhận tài sản thế chấp. Tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu phạt cọc là 1.400.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, 218, 219, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ K đối với tổng số tiền 1.400.000.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ K được chấp nhận nên bị đơn bà Vũ Thị D phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông Hồ K;

Bị đơn bà Vũ Thị D phải chịu chi phí giám định chữ ký và chi phí thông báo tìm người vắng mặt nơi cư trú theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 217, 218, 219, 224 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ K: Buộc bị đơn bà Vũ Thị D phải trả cho ông Hồ K số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Hồ K về việc yêu cầu bà Vũ Thị D trả số tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự thẩm:

2.1. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị D phải chịu 5.670.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết; 3.025.000 đồng tiền chi phí đăng thông báo tìm người vắng mặt nơi cư trú. Số tiền này đã được ông Hồ K nộp tạm ứng, bà Vũ Thị D có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ K.

2.2. Về án phí: Bà Vũ Thị D phải chịu 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 22.400.000 đồng theo biên lai số 60AA/2021/006488 ngày 09/8/2021 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Krông P, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

H'Năm Bkrông

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Oanh Lý Việt Chấn

H'Năm Bkrông