

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 52/2020/DS-ST

Ngày 13-8-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Thúy Lan;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2020/TLST-DS ngày 06/01/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2020/QĐXXST-DS ngày 03/7/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đỗ Mạnh T, sinh năm 1984; thường trú: Xã P, huyện V, tỉnh H. Chỗ ở hiện nay: Nhà B1.10.05 chung cư H, phường 11, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Mã L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 64 đường số 9, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/12/2019). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1963; thường trú: Số 141/6, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ. Tạm trú: Số 23 khu trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp:

- Anh Nguyễn Hà P, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 90C L, phường 16, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 01/6/2020). Có mặt.

- Anh Vũ Quốc T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 229/16 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 01/6/2020). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên P; địa chỉ: Số 251 P, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Quang A, chức vụ - Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 22/6/2020). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Ngọc Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 2/25 Đ, quận N, thành phố H. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Ông Bùi Đình T1, sinh năm 1967; thường trú: Xã Đ, huyện K, tỉnh H. Chỗ ở hiện nay: Phường T, thành phố D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Lê Mã L trình bày:

Qua môi giới, anh T biết bà D có nhu cầu bán nhà đất, diện tích 138m² thuộc thửa đất số 981, tờ bản đồ 7AB.2 tọa lạc khu trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11458 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị N, cập nhật biến động cho bà Trần Thị D vào ngày 10/12/2015. Sau khi xem hiện trạng nhà, đất và bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, anh T đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất trên với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 03/4/2018, anh T và bà D ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T đã giao cho bà D tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), việc ký kết và giao nhận tiền có sự chứng kiến của ông Bùi Đình T.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ngày 03/10/2018, bà D sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, anh T sẽ thanh toán tiếp 1.500.000.000 đồng cho bà D, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi nhận giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 03/10/2018, bà D không thực hiện theo thỏa thuận và cố tình trốn tránh anh T và cũng không trả lại tiền cọc cho anh T.

Theo đơn khởi kiện, anh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa anh T và bà D. Yêu cầu bà D trả lại 2.500.000.000 đồng tiền đặt cọc và yêu cầu bà D phải trả cho anh T một khoản tiền tương đương với số tiền anh T đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng do bà D vi phạm hợp đồng. Tổng cộng anh T yêu cầu bà D phải trả 5.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh Lê Mã L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nếu bị đơn bà D đồng ý trả lại tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và trả thêm cho nguyên đơn một khoản tiền 1.000.000.000 đồng để bù đắp thiệt hại cho nguyên đơn thì nguyên đơn cũng chấp nhận.

- *Tại bản tự khai ngày 12/02/2020, bản tường trình ngày 19/6/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Hà P trình bày:*

Bà D là chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 138m² thuộc thửa đất số 981, tờ bản đồ 7AB.2 tọa lạc Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 160761, số vào sổ CH11458 do UBND thị xã Dĩ An cấp ngày 19/11/2015 cho bà Nguyễn Thị N, cập nhật biến động cho bà Trần Thị D vào ngày 10/12/2015.

Bà D xác định giữa bà D và anh T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 138m², nêu trên và bà D đã nhận của anh T số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, số tiền 2.500.000.000 đồng này là tiền bà D vay của anh T chứ không phải là tiền đặt cọc, để đảm bảo cho khoản vay này bà D phải ký hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của anh T chứ không ký giấy vay tiền. Theo giấy ngày 03/4/2018 thể hiện bà D đã nhận của anh T 2.500.000.000 đồng nhưng thực tế bà D chỉ nhận 1.500.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng là do bà D vay của ông Bùi Đình T1, việc vay mượn giữa bà D và ông T1 không có giấy tờ. Sau đó, giữa bà D, ông T và anh T1 đều thống nhất chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà D vay của ông T1 với số tiền 1.500.000.000 đồng mà bà D vay của anh T để cộng dồn thành số tiền 2.500.000.000 đồng tiền đặt cọc và bà D ký nhận với anh T. Bà D, anh T, ông T1 thống nhất giữa bà D và ông T1 không còn bất kỳ việc vay mượn nào.

Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 thì bà D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng TNHH MTV P – chi nhánh Đồng Nai để vay số tiền 7 tỷ đồng (quyền sử dụng đất mà bà D ký hợp đồng đặt cọc với anh T là một trong bốn tài sản bà D thế chấp cho ngân hàng). Việc bà D thế chấp quyền sử dụng đất nói trên anh T biết nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Bà D

xác định hợp đồng đặt cọc giữa bà D và anh T là hợp đồng giả tạo, bản chất là thỏa thuận vay tiền.

Do đó, bà D chỉ đồng ý trả lại cho anh T số tiền 2.500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật chứ không đồng ý phạt cọc.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Hà P và anh Vũ Quốc T là người đại diện theo ủy quyền của bà D thống nhất trả cho anh T số tiền 3.500.000.000 đồng. Trong thời hạn 03 tháng bà D sẽ thu xếp bán tài sản để trả cho anh T và anh T không được cho người đến gây khó khăn cho bà D. Ngoài số tiền này bà D không còn nợ anh T khoản tiền nào khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Đ trình bày:* Ông Đ là chú họ của anh T, ông Đ có quen biết bà D qua sự giới thiệu của ông T1. Ông Đ và ông T1 là bạn bè ngoài xã hội từ lâu. Việc mua bán đặt cọc giữa bà D và anh T, ông Đ hoàn toàn không biết gì. Đối với giấy nộp tiền mặt ngày 29/5/2018 và ngày 08/6/2018 mà bà D cung cấp cho Tòa án thể hiện bà D đã chuyển cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ông T1 và bà D làm chung công ty, ông T1 là phó giám đốc, bà D là chủ tịch Hội đồng quản trị công ty, ông T1 nói rằng đang cần vốn nên mượn tiền của ông Đ. Khoảng đầu năm 2018, ông T1 có mượn ông Đ số tiền 2.000.000.000 đồng. Do ông Đ và ông T1 là bạn bè nên không làm giấy tờ vay mượn cũng không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả tiền. Vì là tiền của ông Đ cho ông T1 mượn để ông T1 cùng làm ăn với bà D nên ông T1 đã cho bà D số tài khoản của ông Đ để bà D cám ơn ông Đ (xem như bà D có phần quà cho ông Đ). Ông Đ xác định giữa ông Đ và bà D không có bất kỳ giao dịch nào với nhau, ông Đ cũng không biết giữa bà D và anh T có việc vay mượn tiền nào với nhau hay không. Ông Đ chưa bao giờ đi nhận tiền gì thay cho anh T liên quan đến bà D.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đình T1 trình bày:* Ông T1 là bạn bè ngoài xã hội với anh T và là chị em kết nghĩa với bà D, đồng thời là nhân viên của bà D (Công ty bà D kinh doanh suất ăn công nghiệp). Trong quá trình làm việc chung với bà D, bà D nói có nhu cầu bán đất tại thửa đất số 981, tờ bản đồ số 7AB.2, diện tích 138m², tọa lạc Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B nên nhờ ông T1 tìm người mua. Lúc đó, bà D đưa cho ông T1 xem bản phôi - tô GCNQSD đất chứ ông T1 cũng không thấy bản chính nhưng ông T1 cũng không hỏi. Sau đó, ông T1 có nói với anh T và dẫn anh T đến gặp bà D. Sau khi thỏa thuận, bà D đồng ý bán nhà đất cho anh T với giá 5.000.000.000 đồng, ông T1 đã chứng kiến anh T đã đặt cọc cho bà D 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận như thế nào thì do thời gian đã lâu ông T1 không nhớ, ông T1 cũng ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 giữa bà D và anh Đỗ Mạnh T với tư cách người làm

chứng. Do Công ty của bà D làm ăn thua lỗ nên ông T1 không còn làm ở Công ty cho nên ông không biết việc mua bán thế nào. Mới đây, ông T1 mới nghe anh T nói là bà D không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận và cũng không trả tiền lại cho anh T.

Ông T1 xác định số tiền 2.500.000.000 đồng mà anh T đặt cọc cho bà D là tiền của anh T, do chứng kiến việc anh T giao tiền cho bà D nên ông T1 mới ký tên với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên trước đó anh T có vay của ông T1 01 tỷ đồng để giải quyết việc riêng nhưng đây là việc cá nhân giữa ông T1 và anh T, ông T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết, việc vay mượn giữa anh T và ông T1 không làm giấy tờ vay mượn. Ông T1 xác định số tiền 1 tỷ đồng mà ông T1 cho anh T vay không liên quan gì đến số tiền 1 tỷ mà bà D khai là vay của ông T1. Đối với cá nhân ông T1 và bà D, do ông T1 và bà D làm ăn chung với nhau trong thời gian dài nên hiện nay bà D vẫn còn nợ ông T1 rất nhiều tiền, có giấy tờ thể hiện nhưng do hiện nay ông T1 chưa có nhu cầu nên chưa yêu cầu bà D trả lại. Khi nào cần thiết, ông T1 sẽ khởi kiện bà D bằng vụ án khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh T, ông T1 có ý kiến: Ông T1 chỉ chứng kiến việc thỏa thuận mua bán giữa bà D với anh T và việc bà D nhận tiền cọc của anh T, ông T1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TNHH MTV P do ông Bùi Quang A là người đại diện hợp pháp trình bày: Việc đặt cọc giữa bà D và anh T liên quan đến quyền sử dụng đất bà D đang thế chấp tại Ngân hàng diễn ra sau khi bà D là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản bảo lãnh vay vốn ngân hàng, hoàn tất các thủ tục thế chấp tài sản. Ngân hàng không biết và không đồng ý cho khách hàng mua bán tài sản đảm bảo khi tài sản này đang thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Đ, ông Bùi Đình T1 và Ngân hàng TNHH MTV P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà D, có nội dung: Ngày 03/4/2018 anh T đặt cọc cho bà D số tiền 2.500.000.000 đồng, thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 138m² thuộc thửa đất số 981, tờ bản đồ 7AB.2 tọa lạc Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B với giá 5.000.000.000 đồng. Phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà D, trước đó bà D đã thế chấp thửa đất và tài sản gắn liền với đất này tại Ngân hàng TNHH MTV P – Chi nhánh Đồng Nai để thế chấp cho khoản vay 5.200.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thỏa thuận thống nhất: Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018, bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng đã nhận và trả thêm 1.000.000.000 đồng; thời hạn thanh toán: 03 tháng kể từ ngày 13/8/2020; ngoài số tiền này ra bị đơn không còn nợ nguyên đơn số tiền nào khác và mỗi bên chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Xét thấy, nội dung thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, bảo đảm được quyền lợi của hai bên. Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Đ, ông Bùi Đình T1 và Ngân hàng TNHH MTV P, nhưng nội dung thỏa thuận của nguyên đơn với bị đơn không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận mỗi bên chịu 1/2 án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 8 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015,

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Đỗ Mạnh T và bị đơn bà Trần Thị D như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa anh Đỗ Mạnh T và bà Trần Thị D.

- Bà Trần Thị D có trách nhiệm thanh toán cho anh Đỗ Mạnh T số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

- Ngoài khoản tiền này ra bà Trần Thị D không còn nợ anh Đỗ Mạnh T khoản tiền nào khác.

- Thời hạn thanh toán: 03 tháng kể từ ngày 13/8/2020.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Mạnh T phải chịu 21.150.000 đồng (hai mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 41.300.000 đồng (bốn mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu tiền số 0039948 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Trả lại cho anh Đỗ Mạnh T 20.150.000 đồng (hai mươi triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại.

Bà Trần Thị D phải chịu 21.150.000 đồng (hai mươi một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Dĩ An;
- Chi cục THADS TP. Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Mỹ Thanh

