TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-ST
Ngày: 22-9-2022
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 ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Bà Hồ Thị Xuân Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Trần Đình Khương và ông Nguyễn Thanh Tùng;
- *Thư ký phiên toà*: Ông Nguyễn Trí Diện - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đông Hà.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên toà*: Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 30/2022/QĐST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ T; ĐKHKTT và trú tại: Khu phố B, Phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn:

*2.1.*Bà Lê Thị Bích Ph, sinh năm 1986, vắng mặt;

*2.2.*Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1967, vắng mặt;

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/7/2021, bà Lê Thị Bích Ph và bà Lê Thị Mỹ T có quan hệ giao dịch thỏa thuận mua bán đất và đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2, Giấy CNQSD đất số CT 911937 cấp ngày 02/6/2020 mang tên bà Lê Thị Bích Ph; địa chỉ thửa đất tại: Khu phố Đ, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị với giá 570.000.000 đồng. Bà T đặt cọc 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/9/2021 bà T giao toàn bộ số tiền còn lại cho bà Ph

là 520.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Đến ngày 08/9/2021, bà Lê Thị Bích Ph yêu cầu bà T chuyển thêm 30.000.000 đồng, bà T đồng ý chuyển tiền.

Đồng thời, ngày 02/8/2021, bà Lê Thị Mỹ T ký kết giao dịch thỏa thuận mua bán đất và đặt cọc với bà Nguyễn Thị Th (*mẹ bà Ph*) nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2 với giá 570.000.000 đồng. Theo đó, bà T đặt cọc thêm cho bà Th 10.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/9/2021 Bên B (bà T) giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A (bà Th) và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Tuy nhiên, đến ngày 28/9/2021 bà T liên hệ bà Ph nhiều lần nhưng không liên hệ được, bà T liên hệ cho bà Th thì bà Th hẹn chờ bà Ph về sẽ giải quyết ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T.

Ngày 18/10/2021 bà Ph đã chuyển nhượng thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2, Giấy CNQSD đất số CT 911937 cấp ngày 02/6/2020 mang tên bà Lê Thị Bích Ph cho người khác.

Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu bà Ph phải trả cho bà T 90.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 90.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Ngày 04/8/2022 bà T thay đổi đơn khởi kiện: Yêu cầu bà Ph trả lại 50.000.000 đồng tiền đặc cọc, bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng và trả lại 30.000.000 đồng tiền trả trước. Tổng bà Ph phải trả là 130.000.000 đồng; Yêu cầu bà Th trả lại số tiền 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng.

Trong Văn bản ngày 06/7/2022 bị đơn bà Lê Thị Bích Ph trình bày:

Ngày 28/7/2021 bà Lê Thị Bích Ph và bà Lê Thị Mỹ T có quan hệ giao dịch đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2, Giấy CNQSD đất số CT 911937 cấp ngày 02/6/2020 mang tên bà Lê Thị Bích Ph; địa chỉ thửa đất tại: Khu phố Đ, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị với giá 570.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/9/2021 bà T giao toàn bộ số tiền còn lại cho bà Ph là 520.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bà Ph đã nhận của bà T 50.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên không có giao ước phát sinh thêm tiền đặt cọc. Trong thời gian chờ đợi công chứng, bà Ph có ứng thêm tiền và bà T đồng ý và đã chuyển cho bà Ph 30.000.000 đồng nhằm xúc tiến nhanh hợp đồng chuyển nhượng đất trước thời hạn. Đến hạn 28/9/2021 bà T không có mặt tại phòng công chứng để hoàn tất thủ tục công chứng mà không có lý do chính đáng, không có yêu cầu phòng công chứng hoặc Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng xác nhận bà Ph không có mặt. Như vậy, bà T không tôn trọng và đơn phương không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng để thanh toán số tiền còn thiếu cho bà Ph 520.000.000 đồng và ký hợp đồng.

Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bà T. Bà Ph có quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Việc bà T khởi kiện bà Ph là không có cơ sở.

Đối với số tiền bà Nguyễn Thị Th nhận của bà T 10.000.000 đồng đặt cọc không có sự đồng ý của bà Ph là giao dịch dân sự khác không liên quan bà Ph.

Trong Văn bản trình bày ngày 28/7/2022, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Th biết việc bà Ph nhận của bà T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bà Ph có mượn thêm 30.000.000 đồng. Bà Th cũng có nhận của bà T 10.000.000 đồng nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất của bà Ph. Hiện nay bà Th và bà Ph đang gặp khó khăn nên xin trả dần số tiền 90.000.000 đồng, xin không phải trả khoản tiền bồi thường cho bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà phát biểu: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đảm bảo về trình tự thủ tục tố tụng theo quy định; tại phiên Tòa Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự; người tham gia tố tụng nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị Bích Ph và bà Nguyễn Thị Th không chấp hành đúng các quy định của pháp luật, đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án tham gia phiên tòa nên căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà Ph và bà Th.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án xác định bà Nguyễn Thị Th, theo đơn khởi kiện đã xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, bà T đã thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu bà Th trả khoản tiền độc lập nên cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Th là bị đơn.

Đối với việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Lê Thị Bích Ph có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền **80.000.000** đồng. Trong đó: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng ngày 28/7/2021 và 30.000.000 đồng tiền bà T cho bà Ph ứng trước.

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền 10.000.000 đồng đã nhận ngày 02/8/2021.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Bích Ph trả 50.000.000 đồng tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bà Lê Thị Bích Ph, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về thủ tục tố tụng**:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng thủ tục tố tụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Bà T là Nguyên đơn, bà Ph bị đơn. Đối với bà Nguyễn Thị Th, theo đơn khởi kiện đã xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, bà T đã thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu bà Th trả khoản tiền độc lập nên cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Th là bị đơn.

- Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ phiên tòa lần 02 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] **Về nội dung**: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử thấy:

1. Đối với khoản tiền đặt cọc: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 28/7/2021 bà Lê Thị Bích Ph và bà Lê Thị Mỹ T có quan hệ giao dịch đặt cọc nhằm giao ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2, Giấy CNQSD đất số CT 911937 cấp ngày 02/6/2020 mang tên bà Lê Thị Bích Ph; địa chỉ thửa đất tại: Khu phố Đ, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị với giá 570.000.000 đồng. Bà T đặt cọc 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/9/2021 bà T giao toàn bộ số tiền còn lại cho bà Ph là 520.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Sau đó bà Lê Thị Bích Ph yêu cầu bà T chuyển cho bà Ph tạm ứng thêm 30.000.000 đồng, bà T đồng ý và đã chuyển tiền. Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2021 giữa bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Bích Ph để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, giao dịch đặt cọc đã được hai bên thừa nhận, các bên tham gia ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đảm bảo về chủ thể và đã thực hiện, cụ thể: Bà Lê Thị Mỹ T đã chuyển đủ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận 50.000.000 đồng, trong quá trình thực hiện hai bên có thỏa thuận cho ứng thêm nên ngày 08/9/2021 bà T đã chuyển cho bà Lê Thị Bích Ph 30.000.000 đồng vào tài khoản số 54010000572958. Bà Ph đã thừa nhận việc bà T chuyển đủ số tiền 80.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày hẹn 28/9/2021, hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2021. Bà T cho rằng: Bà T liên hệ với bà Ph nhiều lần nhưng không liên hệ được. Còn bà Ph cho rằng: Đến hạn 28/9/2021, bà T không có mặt tại phòng công chứng để hoàn tất thủ tục công chứng mà không có lý do chính đáng, không có yêu cầu phòng công chứng hoặc văn phòng thừa phát lại lập vi bằng xác nhận bà Ph không có mặt. Cả hai đương sự đều không đưa ra được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ, cũng như bà T không chứng minh được đã liên hệ cho bà Ph bằng phương thức như thế nào, nội dung gì; bà Ph không chứng minh được bản thân đã đến phòng công chứng nhưng bà T không tôn trọng và đơn phương không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng.

Xem xét Điều 3 của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: *Hẹn ngày 28/9/2021 bên B (tức bà T) giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A (tức bà Ph) là 520.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng*. Theo Hợp đồng

đặt cọc lập ngày 28/7/2021 các chưa xác lập được thời gian cụ thể (*vào lúc mấy giờ*) và địa điểm để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đâu (*Lựa chọn phòng công chứng*) dẫn đến không đáp ứng một trong các điều kiện để thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất lập ngày 28/7/2021 đảm bảo về mặt chủ thể, không vi phạm điều cấm, nhưng ngay từ khi giao kết hợp đồng bà Ph và bà T không thỏa thuận (xác định) điều kiện để thực hiện hợp đồng và không có biện pháp khắc phục nên dẫn đến hợp đồng trên không thể thực hiện được. Như vậy, việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi hỗn hợp của cả hai bên ngay từ khi tham gia ký kết hợp đồng. Bà T đã chuyển cho bà Ph 02 lần với số tiền 80.000.000 đồng. Hợp đồng trên không thực hiện được nên cần buộc bà Lê Thị Bích Ph hoàn trả lại cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền 80.000.000 đồng. Trong đó: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền bà T cho ứng trước.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Mỹ T rút yêu cầu khởi kiện số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận.

2. Xem xét hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2 với giá 570.000.000 đồng ngày 02/8/2021, giữa: Bên A bà Nguyễn Thị Th (mẹ bà Ph) với bên B bà Lê Thị Mỹ T thấy rằng: Kết quả xác minh, thửa đất số 435; tờ bản đồ số 09, diện tích 134m^2, Giấy CNQSD đất số CT 911937 cấp ngày 02/6/2020 mang tên bà Lê Thị Bích Ph. Bà Nguyễn Thị Th không phải là chủ sử dụng đất hoặc cá nhân, được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự mà tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai nên hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Th đã nhận của bà T 10.000.000 đồng nên cần buộc bà Th trả lại số tiền trên cho bà T theo nguyên tắc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận quy định tại Điều 131 và Điều 408 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 và Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 131 và Điều

328 Bộ luật dân sự, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ T: Buộc bà Lê Thị Bích Ph có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền **80.000.000** đồng (*Tám mươi triệu đồng*). Trong đó: 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2021 và 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) bà T đã chuyển vào tài khoản số 54010000572958 ngày 08/9/2021 cho bà Ph.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ T về việc: Buộc bà Lê Thị Bích Ph có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng **50.000.000** đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

2. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 và Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 328 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ T: Buộc bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền **10.000.000** đồng (*Mười triệu đồng*) theo hợp đồng giữa: Bà Nguyễn Thị Th và bà Lê Thị Mỹ T ngày 02/8/2021.

2. Về án phí: Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Buộc bà Lê Thị Bích Ph phải chịu 4.000.000 đồng (*Bốn triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Th phải chịu 500.000 đồng (*Năm trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền 4.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số CC/2021/0000308 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, 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; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trong 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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP. Đông Hà;
- Chi cục THADS TP. Đông Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hồ Thị Xuân Hương