

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 169/2024/DS-ST.

Ngày 17-9-2024.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn An;

ông Nguyễn Quang Phước.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Tấn Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 264/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 06 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Phạm Minh H**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: bà **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2024). Có mặt.

- Bị đơn: bà **Trần Thị Thu T**, sinh năm: 1972. Địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: anh **Trần Tổ T1**, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Minh H - bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Qua giới thiệu, ông H biết bà Trần Thị Thu T có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 532m² thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại: ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi thỏa thuận, các bên đồng ý chuyển nhượng phần đất trên với giá 1.100.000.000 (Một tỷ một trăm triệu) đồng.

Ngày 11/01/2024, ông H và bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng đối với phần đất trên. Ông H đã đặt cọc số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại 950.000.000 (Chín trăm năm mươi triệu) đồng, bà T đồng ý hỗ trợ ông H công chứng 3 bên thông qua Ngân hàng. Thời hạn đặt cọc là 12 ngày, kể từ ngày 11/01/2024 đến hết ngày 23/01/2024. Các bên thỏa thuận sẽ công chứng tại UBND xã P. Thời điểm đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đang thế chấp tại Ngân hàng, bà T cam kết sẽ trả tiền vay Ngân hàng để lấy giấy đất ra công chứng.

Đến ngày 23/01/2024, ông H có đến UBND xã P để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nhưng bà T không đồng ý ký và không thực hiện như thỏa thuận nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nguyên vọng của ông H: yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2024 giữa ông H và bà Trần Thị Thu T vô hiệu; yêu cầu bà Trần Thị Thu T trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Không yêu cầu phạt cọc.

Theo các lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn - bà Trần Thị Thu T trình bày:

Vào ngày 11/01/2024, giữa bà T và ông Phạm Minh H có làm hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà T bán cho ông H diện tích đất 532m², thửa đất số 449, tờ bản đồ số 4 tại ấp B, xã B (nay là xã P), thị xã T, tỉnh Tây Ninh với giá là 1.100.000.000 đồng và phía ông H đặt cọc trước cho bà T số tiền 150.000.000 đồng còn lại 950.000.000 đồng sẽ thanh toán đầy đủ khi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thời hạn đặt cọc thỏa thuận là 12 ngày kể từ ngày 11/01/2024 cho đến ngày 23/01/2024; đồng thời giữa bà T và ông H còn thỏa thuận bên bà T cam kết diện tích đất này không tranh chấp, không dính quy hoạch và giao đủ diện tích cho bên B; bên B giao đủ tiền 950.000.000 đồng; Bên bà T hỗ trợ công chứng giải ngân qua ngân hàng, cập nhật trang tư. Ngoài ra hợp đồng còn thỏa thuận phạt vi phạm theo đó sau khi ký hợp đồng quá thời hạn thỏa thuận bên bà T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên ông H thì bên bà T bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên ông H đặt cọc cho bà T là 300.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên ông H không tiến

hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Hợp đồng do bà T và ông H cùng người làm chứng ký tên, lăn tay rồi mỗi bên giữ 1 bản để thực hiện.

Tuy nhiên khi đến hạn ngày 23/01/2024, bà T liên hệ Ngân hàng N1 chi nhánh xã P để làm thủ tục xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi điện thoại ông H hẹn lên UBND xã P. Do bà T không rành thủ tục giấy tờ nên có nhờ một số người là anh em trong nhà cùng anh Đỗ Châu S là người chòm xóm đi cùng đến UBND xã P để hướng dẫn bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H. Đến khoảng 15 giờ ngày 23/01/2024 bà T cùng những người đi chung đến ngay UBND xã P thì gặp ông H rồi bà T yêu cầu ông H cùng bà T vào Ủy ban để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H không chịu vào; lúc này bà T mới yêu cầu ông H gửi tiền vào Ngân hàng để giải ngân sau khi 2 bên ký chuyển nhượng tại UBND xã P xong; bà T vào ngân hàng trình bày sự việc thì được phía ngân hàng đưa một phiếu giấy xác nhận mở tài khoản mới và nói yêu cầu ông H chuyển tiền vào tài khoản này để ngân hàng giữ dùm rồi mới đi ký chuyển nhượng thì ông H cũng không chịu vào Ngân hàng nộp tiền mà yêu cầu qua Công an xã P; bà T đồng ý nên cùng anh em và ông Châu S đi qua Công an với ông H. Tuy nhiên khi đến Công an xã P bà T cùng anh em và ông Châu S vào trụ sở công an xã đứng đợi vẫn không thấy ông H đến.

Bà T điện thoại 2 lần thì ông H mới bắt máy, lúc này anh mới hỏi vô đó làm gì trong khi chính anh là người yêu cầu qua công an. Lúc này có một anh công an viên đang trực tên H1 đến hỏi bà T có chuyện gì thì bà T trình bày cho anh nghe toàn bộ nội dung vấn đề thì anh H1 có ra kêu ông H vô để giải thích là công an không giải quyết các vấn đề này nhưng ông H không vô nên cũng không giải thích được gì. Bà T cùng những người đi chung đứng chờ đợi một hồi nữa thì ông H bỏ về trước nên chúng bà T mới bỏ về theo.

Qua sự việc trên có thể thấy nguyên nhân không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do ông H không chịu nộp tiền vào ngân hàng để làm thủ tục giải ngân qua ngân hàng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong mà anh cố tình lẫn tránh yêu cầu đến cơ quan này cơ quan khác rồi đứng ngoài không chịu vào trước chứng kiến của nhiều người. Do đó lỗi trong trường hợp này là của ông H và theo thỏa thuận thì anh phải bị mất tiền cọc.

Nguyên vọng của bà T: bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H là không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà T trả số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc trên cũng như công nhận bà T được trọn quyền đối với số tiền cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư ông Trần Tố T1 trình bày:

Anh T1 thống nhất lời trình bày của bà T. Hai bên thống nhất ngày 23/01/2024 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhưng không ký được là

do hai bên có sự hiểu sai về thủ tục hỗ trợ pháp lý giải ngân qua ngân hàng, cập nhật trang tư. Các bên có sự hiểu sai như sau: Bà T cho rằng các bên không tin tưởng nhau nên để đảm bảo việc thanh toán, ông H phải nộp tiền trước vào tài khoản ngân hàng để khi chuyển nhượng xong thì Ngân hàng sẽ giải ngân cho bà T. Sau đó, trong quá trình cấp giấy đất mới hay cập nhật trang tư có sai sót thì bà T sẽ hỗ trợ ông H. Ngược lại, ông H cho rằng bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục cập nhật trang tư cho ông H đứng tên. Ông H sẽ vay tiền để trả cho bà T, trong thời gian đó ông H sẽ ủy quyền toàn phần cho bà T.

Giải ngân qua ngân hàng là thủ tục 3 bên, tuy nhiên từ lúc ký hợp đồng đặt cọc đến khi gặp nhau ngày 23/01/2024 chỉ có mặt bên bán và bên mua, không có bên thứ 3 là Ngân hàng để đảm bảo cho việc thanh toán. Thêm nữa, cũng không có bất cứ thủ tục nào về ủy quyền cho bà T. Ngoài ra, ông H cũng không đưa ra được chứng từ bảo lãnh của ngân hàng hay việc ông H đã nộp tiền vào tài khoản để đảm bảo giải ngân sau khi ký chuyển nhượng. Do đó, thấy rằng việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do ông H không nộp tiền vào tài khoản ngân hàng để giải ngân sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, lỗi là phía ông H. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 126, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Trần Thị Thu T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T và ông Phạm Minh H ngày 11/01/2024 là vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp: ông Phạm Minh H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu T trả lại số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

theo quy định tại điều 328 Bộ luật Dân sự 2015. Bị đơn là bà Trần Thị Thu T hiện đang cư trú tại ấp B, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có thẩm quyền giải quyết là phù hợp với Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: ông H đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 449, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã B, thị xã T do bà Trần Thị Thu T đứng tên. Việc đặt cọc được thể hiện thông qua hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2024. Tuy hợp đồng ghi ngày 11/01/2023 nhưng các bên xác nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/01/2024.

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2024:

Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận nội dung “Bên A hỗ trợ công chứng giải ngân qua ngân hàng cập nhật trang 4 cho bên B”. Tuy nhiên, mỗi bên lại có cách hiểu khác nhau:

Về phía ông H hiểu là đến ngày hẹn công chứng, các bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ông H được cập nhật trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông H sẽ tiến hành thế chấp tài sản này để vay ngân hàng số tiền 950.000.000 đồng để thanh toán cho bà T. Người làm chứng là chị H2 và anh T2 thống nhất với cách hiểu của ông H.

Về phía bà T lại hiểu rằng các bên không tin tưởng nhau nên để đảm bảo việc thanh toán, ông H phải nộp tiền trước vào tài khoản ngân hàng để khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì Ngân hàng sẽ giải ngân số tiền còn lại là 950.000.000 đồng cho bà T. Sau đó, trong quá trình cấp giấy đất mới hay cập nhật trang tư có sai sót thì bà T sẽ hỗ trợ ông H.

Từ đó, thể hiện các bên đã có một thỏa thuận không rõ ràng và đầy đủ về điều kiện, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến việc nhầm lẫn về quyền và nghĩa vụ của mình nên phát sinh mâu thuẫn và không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2024 giữa ông H và T vô hiệu do bị nhầm lẫn khiến mục đích của việc xác lập giao dịch không đạt được là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu. Ông H đã giao cho bà T số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Bà T cũng thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng vào ngày 11/01/2024. Như vậy có căn cứ buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

[3] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Như phân tích trên có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

[5] Về án phí: bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Án phí được tính như sau:

+ Án phí đối với yêu cầu trả số tiền đặt cọc: $5\% \times 150.000.000$ đồng = 7.500.000 đồng.

+ Án phí đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000 đồng.

Tổng cộng án phí là: 7.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 126, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 của 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H đối với bà Trần Thị Thu T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2024 giữa ông Phạm Minh H đối với bà Trần Thị Thu T vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Minh H số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí:

Bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 7.800.000 (Bảy triệu tám trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Phạm Minh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.050.000 (Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015563, ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng

đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Phạm Minh Tú