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

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày: 01/3/2022
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Đức,
2. Ông Nguyễn Cửu Hưng.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Tiến Lực - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa: Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 01/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 25/TB-TA ngày 26 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông **Hồ Khánh T**; địa chỉ: Khu phố 1, phường Đ, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bà **Hoàng Linh Ch**; địa chỉ: Khu phố T, Phường 1, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: Khu phố T, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3. Người làm chứng: Ông **Hoàng Công Đ**; địa chỉ: Khu phố C, Phường 1, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/9/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch trình bày:

Ngày 05/7/2021, vợ chồng ông Hồ Khánh T, bà Hoàng Linh Ch, do ông T làm đại diện đã ký Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc với bà Nguyễn Thị H để thực hiện việc bà H chuyển nhượng nhà và đất ở có diện tích 263m^2, tại thửa

đất số 289 (157/2), tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất tại: khu phố 8, Phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374891 do UBND thành phố Đông Hà cấp ngày 05/6/2014 cho ông T, bà Ch.

Sau khi ký thỏa thuận, ông T đã chuyển tiền đặt cọc cho bà H vào tài khoản và tiền mặt với tổng số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 06/7/2021, theo nguyện vọng của bà H, mong muốn được nhận thêm tiền cọc và hẹn đến ngày 18/8/2021 sẽ đến phòng công chứng để làm thủ tục mua bán thửa đất và nhà nói trên. Do đó, ông T đã chuyển thêm số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà H, tổng số tiền đặt cọc cho thỏa thuận mua bán nhà đất là 300.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc, ông T đã thuê bộ phận đo vẽ kiểm tra diện tích nhà, đất nói trên thì kết quả diện tích đất thực tế nhỏ hơn so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông. Ngoài ra, thời điểm làm hợp đồng đặt cọc thì thửa đất đang được bà H thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Quảng Trị - Phòng giao dịch Đakrông nhưng bà H không cho ông T biết. Sau khi biết được sự việc trên, vợ chồng ông T đã nhiều lần liên lạc với bà H nhưng bà H không hợp tác.

Ngày 18/8/2021, ông T, bà Ch đến Văn phòng công chứng Trường Sinh để làm thủ tục mua bán thửa đất và nhà nói trên, ông T, bà Ch nhắn tin yêu cầu bà H đến Văn phòng công chứng Trường Sinh để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H nhắn lại yêu cầu ông T đưa 1.000.000.000 (một tỷ) đồng đến ngân hàng để bà H trả nợ vay lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để chuyển nhượng. Nhưng ông T không đồng ý, ông T yêu cầu bà H đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng trước, còn việc thỏa thuận bên mua hỗ trợ cho bên bán 1.000.000.000 (một tỷ) đồng mà hai bên cam kết trong hợp đồng đặt cọc theo ông T được hiểu là khi bà H đưa sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên vợ chồng ông T thì ông Tâm sẽ hỗ trợ cho bà H số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Nhưng bà H cho rằng theo thỏa thuận, ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông T phải đưa 1.000.000.000 (một tỷ) đồng đến ngân hàng để bà H trả nợ ngân hàng để rút sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang thế chấp ra rồi mới chuyển nhượng, vì mỗi bên một ý và không thống nhất được nên hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc được lập ngày 05/7/2021 giữa ông Hồ Khánh T và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả lại cho ông T, bà Ch số tiền đặt cọc là: **300.000.000 đồng**.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường cho ông T, bà Ch theo thỏa thuận đã ký giữa hai bên với số tiền là: **200.000.000 đồng**.

Ngày 29/11/2021, nguyên đơn ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Tuyên hủy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc được lập ngày 05/7/2021 giữa ông Hồ Khánh T và bà Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc bà Nguyễn Thị Hoa bồi thường cho ông T, bà Ch theo thỏa thuận đã ký giữa hai bên với số tiền là: **200.000.000 đồng**. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả lại cho ông T, bà Ch số tiền đặt cọc là: **300.000.000 đồng**.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên hợp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Người làm chứng ông Hoàng Công Đ trình bày: Ông Hoàng Công Đ là người môi giới, ông Đ đã giới thiệu thửa đất của bà Hoa cho ông T. Về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 giữa ông Hồ Khánh T với bà Nguyễn Thị H theo như ông T trình bày là đúng, ông Đ có tham gia ký tên người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc. Khi viết hợp đồng đặt cọc thì bà H có yêu cầu viết thêm nội dung thỏa thuận bên B hỗ trợ cho bên A vào ngày ra sổ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, tuy nhiên các bên không trao đổi, giải thích rõ ràng thỏa thuận này được hiểu như thế nào cả. Ngày 18/8/2021, ông Đ cùng với với ông T, bà Ch có đến Văn phòng công chứng Trường Sinh đợi bà Hoa đến để làm thủ tục mua bán thửa đất và nhà nói trên nhưng bà H không đến.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn tuân thủ đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn vi phạm các Điều 70, 72 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 328, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông T, bà Ch số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Về án phí: Bà H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự,

cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

[2] Về nội dung:

Xem xét nội dung hợp đồng đặc cọc và việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên:

Ngày 05/7/2021, bà Nguyễn Thị H với ông Hồ Khánh T ký kết Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc, theo đó bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bên đặt cọc (bên B) ông Hồ Khánh T thửa đất số 289 (157/2), tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374891 do UBND thành phố Đông Hà cấp ngày 05/6/2014 mang tên bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thửa đất: Khu phố T, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, diện tích 263m^2 với giá trị chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2021, ông T đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Hẹn ngày 05/8/2021, bên mua sẽ trả số tiền còn lại 1.450.000.000 đồng và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày công chứng nếu bên B không đến văn phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại số tiền đã cọc. Nếu bên A không chịu chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền cọc. Thỏa thuận khác: Bán ngang công chứng, đất không tranh chấp, diện tích phải đúng trong sổ, bên B hỗ trợ cho ra sổ bên A vào ngày ra sổ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 06/7/2021, ông T đã chuyển thêm cho bà 100.000.000 đồng. Và hẹn lại thời gian thực hiện ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 18/8/2021.

Xác định lỗi trong việc thực hiện hợp đồng:

Thấy rằng trong hợp đồng đặt cọc, có ghi nội dung thỏa thuận khác:...*"bên B hỗ trợ cho ra sổ bên A vào ngày ra sổ số tiền 1.000.000.000 đồng",* ông Hồ Khánh T trình bày, thỏa thuận như trên có nghĩa là ngày 18/8/2021, là ngày hai bên hẹn đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất sang tên vợ chồng ông T thì ông T hỗ trợ cho bà H số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Nhưng bà H cho rằng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông T phải đưa 1.000.000.000 (một tỷ) đồng đến ngân hàng cho bà H trả nợ để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp ra sau đó mới thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng ông T không đồng ý, vì vậy hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc. Để chứng minh cho nội dung trên, ông Tâm có giao nộp các mẫu tin nhắn, Tòa án đã thông báo để bà H đến đối chất nhưng bà H không đến.

Theo xác minh, Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – chi nhánh Quảng Trị - Phòng giao dịch Đakrông cung cấp thông tin: Tại thời điểm ngày 05/7/2021 (ngày các bên ký giấy thỏa thuận mua bán nhà đất và đặt cọc) thì thửa đất trên đang được bà Hoa thế chấp vay vốn tại ngân hàng, ngày 23/8/2021, bà Nguyễn Thị H đã

thanh toán toàn bộ dư nợ và tất toán khoản vay tại ngân hàng. Như vậy, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc và thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất (ngày 18/8/2021) thì thửa đất trên đang được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của bà H theo hợp đồng tín dụng như lời trình bày của ông T là đúng.

Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận khác được ghi trong hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, dẫn đến việc có sự mâu thuẫn giữa ý chí của các bên nên đã không thống nhất được với nhau về thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên không thực hiện việc kí kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Từ sự phân tích trên thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất là thuộc về cả hai bên. Việc kí kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên hủy bỏ hợp đồng nên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, theo đó bà H phải giao trả lại cho ông T, bà Ch số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đã rút yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, vì vậy, cần căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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, khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, lệ phí:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch số tiền đặt cọc là **300.000.000** *(Ba trăm triệu)* đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch đã rút về việc: Buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường cho ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch số tiền là: **200.000.000** *(Hai trăm triệu)* đồng.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Hồ Khánh T và bà Hoàng Linh Ch số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.000.000 *(Mười hai triệu)* đồng theo biên lai thu

tiền tạm ứng án phí số 0000021 ngày 21/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

4. Nguyên đơn, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

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

Nguyễn Thị Hải Yến