TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ GIA MẬP** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2024/DS-ST
Ngày: 26 – 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 HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mùa
2. Ông Phạm Văn Đảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Thuý Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Hằng – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2024/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố C, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2024; Bản tự khai; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 08/4/2022, tôi có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để nhận chuyển nhượng diện tích đất

khoảng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B từ bà Hoàng Thị Thu T. Diện tích đất này thuộc trong tổng diện tích đất 13283,6m^2 thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T ngày 05/12/2019. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tôi đã đặt cọc cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), hai bên hẹn thời hạn 90 ngày kể từ ngày 08/4/2022 bà T phải thực hiện thủ tục tách thửa, công chứng sang tên mảnh đất này cho tôi thì tôi sẽ trả số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà T.

Đến nay mặc dù đã quá hạn từ lâu nhưng bà T không thực hiện việc tách thửa, công chứng sang tên mảnh đất khoảng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) trên như đã cam kết. Qua tìm hiểu thì tôi biết được thông tin bà T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 023428, thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46 tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc với tôi, tuy nhiên do bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phía Ngân hàng đã khởi kiện bà T đến Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Vì vậy, nay tôi làm đơn này để đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 1600m2 và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được ký kết ngày 08/4/2022 giữa tôi với bà Hoàng Thị Thu T;

- Buộc bà Hoàng Thị Thu T có nghĩa vụ trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 *(Một tỷ đồng)* và phạt cọc 1.000.000.000 *(Một tỷ đồng)*, tổng cộng là 2.000.000.000 *(Hai tỷ đồng)* do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc".

Tại phiên tòa ông Ngô Thanh P rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Hoàng Thị Thu T trình bày như sau:

Vào ngày 08/4/2022, tôi có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B cho ông Ngô Thanh P với số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 13283,6m^2 thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T ngày 05/12/2019. Ông P đặt cọc trước cho tôi 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 08/4/2022 đến ngày 08/7/2022, khi nhận đủ tiền cọc tôi cùng ông phúc làm thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nào xong thủ tục đo đạc, tách thửa thì cả hai bên cùng ra Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi làm thủ tục sang tên mảnh đất này. Chúng tôi thỏa thuận ông P sẽ làm thủ tục sang tên mảnh đất, tuy nhiên qua thời gian đặt cọc là 90 ngày nhưng vẫn chưa tách thửa được nên tôi có thỏa thuận lại với ông P để tôi trực tiếp làm thur tục tách thửa và ông P đã đồng ý. Chúng tôi có thỏa thuận, nếu như quá thời hạn thỏa thuận tôi không bán và không giao được sổ cho ông P, không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông P thì tôi phải bồi thường cọc gấp 2 lần là 2.000.000.000 đồng, ngược lại nếu ông P không tiến hành mua thì phải chịu mất tiền cọc.

Tuy nhiên khi tôi làm xong thủ tục tách thửa thì ông P nói chỉ đưa cho tôi mấy trăm triệu, khi nào làm thur tục sang tên mảnh đất cho ông P thì ông P sẽ trả đủ tiền cho tôi nhưng tôi không đồng ý. Sau đó tôi có gọi cho ông P yêu cầu ông P trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng nhưng ông P không đưa. Đến khi chồng tôi bị bệnh ung thư tôi chữa bệnh cho chồng thì ông P mới đồng ý trả hết số tiền còn lại cho tôi. Nhưng sổ tôi vay Ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng nên tôi không lấy sổ ra được. Đến nay tôi vẫn chưa lấy sổ từ Ngân hàng ra được nên chưa làm được thủ tục sang tên mảnh đất cho ông P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thì tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P vì tôi vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, đồng ý giao đất cho ông P nên tôi yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Các bên đương sự không tự thoả thuận được nội dung nào về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập như sau:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Các vấn đề khác đề nghị tuyên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do nguyên đơn ông Ngô Thanh P thực hiện quyền khởi kiện. Bị đơn bà Hoàng Thị Thu T và diện tích đất tranh chấp hợp đồng đặt cọc đều tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 08/4/2022 giữa ông P với bà Hoàng Thị Thu T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc".

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 08/4/2022 giữa ông Ngô Thanh P với bà Hoàng Thị Thu T có người làm chứng ký tên là ông Trương Phú H: Theo đó, các bên chuyển nhượng diện tích đất khoảng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) nằm trong tổng diện tích đất 13283,6m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T ngày 05/12/2019. Hai bên thỏa thuận: Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 08/4/2022 đến ngày 08/7/2022. Ông P đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), số tiền còn lại 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) thỏa thuận khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên đặt cọc ông P sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên nhận cọc bà T.

Về cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A có được tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào; Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên

cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án và giải quyết theo P1 quy định.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc trên đều được lập thành văn bản có chữ ký của các bên, đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015. Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối, các bên đã thực hiện việc giao nhận đủ số tiền đặt cọc nên hợp đồng đã được thực hiện, do đó hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 có hiệu lực.

[2.2]. Phần diện tích đất chuyển nhượng 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 nằm trong tổng diện tích đất 13283,6m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T ngày 05/12/2019. Theo quy định tại Điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013 người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà T có toàn quyền một mình ký tên vào hợp đồng đặt cọc là sự thật không cần chứng minh.

Tuy nhiên, việc ký kết các hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thuộc trường hợp cần tách thửa, theo thoả thuận trong các hợp đồng đặt cọc thì: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A có được tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các bên nguyên đơn bị đơn đều thừa nhận hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc 08/4/2022 đến ngày 08/7/2022 nhưng các bên đã không thể thực hiện được thủ tục sang nhượng tên diện tích đất trên do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2019 đang được bà T thế chấp tại Ngân hàng N ngày 23/12/2021, chưa rút sổ ra từ Ngân hàng. Do đó bà T không thể thực hiện được thủ tục tách thửa, sang tên để tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận giữa ông P và bà T.

Theo Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản như sau:

1. Giao giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp trong trường hợp các bên có thỏa thuận, trừ trường hợp luật có quy định khác.

2. Bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp.

……

6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.

7. Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp.

8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này.”

Như vậy, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N từ ngày 23/12/2021, chưa được giải chấp nên việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất (bà T) bị hạn chế; Bà T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho người khác trong khi không có sự đồng ý của Ngân hàng.

Bà T đã tự ý ký hợp đồng đặt cọc với ông P khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng N Chi nhánh huyện B để chuyển nhượng diện tích đất 1600m^2 (40 mét ngang x 40 mét dài) trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 nằm trong tổng diện tích đất 13283,6m^2 thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thôn G, xã Đ, huyện B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 023428 đứng tên bà Hoàng Thị Thu T ngày 05/12/2019 là vi phạm Điều 320 Bộ luật dân sự 2015.

[2.4]. Từ những phân tích trên, xác định: Tại thời điểm ký các hợp đồng đặt cọc trên thì bà T đã thế chấp phần diện tích đất này cho ngân hàng N chi nhánh huyện B vay số tiền 1.100.000.000 đồng. Cả ông P và bà T đều biết đất đã thế chấp ngân hàng nhưng vẫn thực hiện việc đặt cọc. Như vậy, việc đặt cọc là vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, lỗi là do cả hai bên nên cần trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông P đã giao số tiền một tỷ đồn cho bà T nên bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền này.

Tại phiên tòa ông P rút yêu cầu phạt cọc số tiền một tỷ đồng, nên HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông Phúc

Về việc bà T có yêu cầu ông P bồi thường cho bà số cây điều mà ông P đã chặt của bà, Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T không làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này, nên không có căn cứ để Tòa án giải quyết trong vụ án này và sẽ tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi bà T có yêu cầu

[3]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P được chấp nhận nên bị đơn bà Hoàng Thị T phải nộp án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

*Vì các lẽ trên**:***

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2022 giữa ông Ngô Thanh P với bà Hoàng Thị Thu T là vô hiệu.

Buộc bà Hoàng Thị Thu T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Thanh P toàn bộ số tiền 1.000.000.000đ *(Bằng chữ: Một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng *(Một tỷ đồng)* do ông P rút yêu cầu khởi kiện

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Hoàng Thị Thu T phải nộp số tiền 42.000.000 đồng *(Bốn mươi hai triệu đồng)*

Nguyên đơn ông Ngô Thanh P không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng *(Ba mươi sáu triệu đồng)* mà ông P đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008088 ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

4. Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả 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, 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:
- *VKSND H. Bù Gia Mập;*
- *TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;*
- *Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Tuyết