TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **164**/2024/DS-ST Ngày: 08/8/2024 V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Xuân Giao và bà Tống Thị Điệp.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Toà án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột: Bà Hoàng Xuân Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại hội trường B, trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 542/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Đinh A, sinh năm 1994; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số nhà E đường A, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trịnh Ngọc P, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số nhà C đường N, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Quốc M1, sinh năm 1991. Địa chỉ thường trú: Số nhà A đường P, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M1: Bà Nguyễn Thị H Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

+ Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh Đ. Địa chỉ: Số nhà A đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa ông Cao Đinh A (nguyên đơn) và vợ chồng ông Trịnh Ngọc P, bà Nguyễn Thị M (bị đơn) có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76; diện tích 56,8m^2; với giá 7.000.000.000đồng (Bảy tỷ đồng). Theo đó nguyên đơn có đặt cọc trước cho bị đơn số tiền là 1.500.000.000đồng; Thời gian cọc là 02 tháng kể từ ngày 25/4/2023 đến ngày 25/6/2023, số tiền còn lại là 5.500.000.000đồng sẽ giao đủ sau khi hai bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Các bên có thỏa thuận bên đặt cọc mà vi phạm không mua thì mất số tiền đã cọc, bên bán không bán và không thực hiện theo cam kết thỏa thuận thì bị phạt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại thời điểm hai bên thỏa thuận bị đơn nói tài sản đang thế tại chấp Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ và cam kết sau khi trả tiền vay Ngân hàng sẽ rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) để hai bên ra Văn phòng Công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn không thực hiện theo cam kết mà tẩu tán tài sản bằng hình thức tặng cho toàn bộ thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76; diện tích 56,8m^2 nêu trên cho bà Nguyễn Thị D là em gái được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 05/9/2023.

Việc bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên nguyên đơn khởi kiện. Theo đơn khởi kiện quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiếp tục thực hiện hợp đồng và phạt cọc, chỉ yêu cầu vợ chồng bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000đồng và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng.

Về kết quả giám định và chi phí tố tụng nguyên đơn không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Bị đơn:** Không tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

+ Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Đ trình bày tại bản tự khai.

Ngày 16/8/2023 ông M2, bà D vay của Ngân hàng V số tiền 7 tỷ đồng theo hợp đồng tín dụng số CĐLA.CN.46080823, khi vay ông M1 bà D thế chấp tài sản là thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76 địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B theo hợp đồng thế chấp số CĐLA.HĐTC.46140923 ngày 15/9/2023. Hiện nay ông M1 bà D đang thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Việc các bên tranh chấp đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

+ **Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Quốc M1**: Không tham gia tố tụng.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M1 là bà Nguyễn Thị H: Không tranh luận gì.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa, HĐXX, Thư ký phiên tòa và đương sự có mặt đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 131, Điều 328, Điều 385 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 5 tháng 4 năm 2023, giữa ông Cao Đinh A và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông Cao Đinh A số tiền cọc đã nhận 1.500.000.000đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc, vì vậy Tòa án thụ lý quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình tụng cũng như tại phiên toà không có lý do nên HĐXX căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vụ án là phù hợp.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76, diện tích 56,8m^2, loại đất ở đô thị, được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ theo số vào sổ cấp CH 08425 ngày 15/3/2013; Địa chỉ thửa đất tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 7 tỷ đồng. Theo đó, ngày 25 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 1.500.000.000đồng mục đích nhận chuyển nhượng, thời gian đặt cọc từ ngày 25/4/2023 đến ngày 25/6/2023. Nhưng nay đã quá thời hạn bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ.

Xét nguyên đơn trình bày, ngoài thỏa thuận bằng hợp đồng các bên có thỏa thuận bằng miệng sau khi bị đơn trả tiền nợ cho Ngân hàng, được Ngân hàng

giải chấp sẽ làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Như vậy tại thời điểm đặt cọc các bên đều đã trao đổi thông tin cho nhau về hiện trang tài sản, nhưng vẫn thống nhất thỏa thuận đặt cọc để hướng đến chuyển nhượng là không đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 quy định về "Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, …… bằng quyền sử dụng đất.." nên các bên đều có lỗi như nhau trong trường hợp, hợp đồng không thực hiện được.

Căn cứ biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L cũng như trình bày của Ngân hàng thì thửa đất số 88, tờ bản đồ số 76 nêu trên đã được chỉnh lý biến động cho bà D ngày 25/01/2018 hiện tại bà D đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP V để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số CĐLA.CN.46080823, ngày 16/8/2023 của ông M1 bà D với Ngân hàng, là đúng quy định nên cần được pháp luật bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không tham gia tố tụng nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn tại chứng cứ nguyên đơn khởi kiện và mẫu so sánh tại hồ sơ căn cước công dân, cụ thể tại kết luận giám định số: 1363/KL-KTHS ngày 10/01/2024 và số 630/KL-KTHS ngày 20/5/2024 của Phòng K Công an tỉnh Đ kết luận không đủ cơ cở xác định chữ ký, chữ viết của ông Trịnh Ngọc P; Đối với chữ ký chữ viết của bà Nguyễn Thị M trên tài liệu cần giám định kí hiệu A1 so với chữ ký chữ viết mang tên Nguyễn Thị M trên các tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2 do cùng một người viết ra.

Nguyên đơn cho rằng mục đích đặt cọc để bị đơn lấy tiền trả nợ Ngân hàng nhưng không có chứng cứ chứng minh, hơn nữa chứng cứ nguyên đơn khởi kiện có ghi tên bị đơn Trịnh Ngọc P nhưng theo kết luận giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết của ông P nên không có căn cứ buộc ông P phải có nghĩa vụ trả tiền cọc cho nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận, và tuyên hợp đồng vô hiệu.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí giám định:

+ Nguyên đơn phải chịu 600.000đồng chi phí giám định ngày 20/5/2024, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

+ Bị đơn phải chịu 5.480.000đồng chi phí giám định ngày 10/01/2024.

- Về án phí:

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện của 1.500.000.000đồng và hợp đồng vô hiệu.

+ Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Đinh A.

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 25 tháng 4 năm 2023 giữa các ông Cao Đinh A và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M phải trả cho nguyên đơn ông Cao Đinh A số tiền đã nhận cọc 1.500.000.000đồng *(Một tỉ, năm trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Đinh A đối với nội dung buộc ông Trịnh Ngọc P cùng có nghĩa vụ trả tiền.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí giám định:

+ Nguyên đơn ông Cao Đinh A phải chịu 600.000đồng chi phí giám định ngày 20/5/2024, khấu trừ số tiền đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị M phải chịu 5.480.000đồng chi phí giám định ngày 10/01/2024 (ông A tạm ứng nộp và chi phí xong); Ông Cao Đinh A được nhận lại số tiền 5.480.000đồng sau khi thu được của bà M.

- Về án phí:

+ Bị đơn bà bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.300.000đồng *(Năm mươi bảy triệu, ba trăm nghìn đồng chẵn)*.

+ Trả lại cho ông Cao Đinh A số tiền 46.300.000đồng tạm ứng án phí (do Cao Đinh Thị Ngọc H1 nộp thay) theo biên lai số AA/2022/0004692 ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp 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 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN THỊ HỒNG THANH