

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TỪ SƠN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 03/2022/ST-DS
Ngày: 21/01/2022
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 TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phong;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Thúc;

Ông Đỗ Đức Hùng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Thành- Thư ký Tòa án;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn tham gia phiên tòa:* Bà
Ngô Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, T hành xét xử
sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 88/2021/TLST-DS ngày 02/8/2021; về
việc: “*Tranh chấp Hợp đặt cọc*”; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
01/2021/QĐXX-DS Ngày 17/12/2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Hữu C, sinh năm 1961, có mặt;

Địa chỉ: Số 39, Trang Liệt 1, Phường Tr H, thành phố Từ Sơn, tỉnh
Bắc Ninh;

Bị đơn: Ông Vũ Đức T, sinh năm 1963, vắng mặt;

Bà Vũ Thị X, sinh năm 1966, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Phòng 1105, tòa nhà CT 3, khu chung cư Cao Nguyên, phường
ĐN, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

1. Bà Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1966 (vợ ông C);

Địa chỉ: Số 39, Trang Liệt 1, Phường Tr H, thành phố Từ Sơn, tỉnh
Bắc Ninh; (Bà Phương ủy quyền cho ông C)

2. Ông Nguyễn Đức V (Nguyễn Văn V), sinh năm 1955, vắng mặt;

3. Bà Ngô Thị Vo, sinh năm 1954 (vợ ông V), vắng mặt;

Địa chỉ: Số 265, Trần Phú, phường ĐB, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Ngô Hữu C trình bày: Ông C có ý định nhận chuyển nhượng nhà đất số 228, tờ bản đồ số 8, diện tích 110,5m² tại: Số 169 Trần Phú, phường ĐNg, thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn), Bắc Ninh của vợ chồng ông Vũ Đức T và bà Vũ Thị X. Ông C biết nhà đất của ông T, bà X đang được thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền.

Để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng, ông C với ông T, bà X ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/6/2019. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng nhà đất là 14.150.000.000đồng. Số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng, sẽ do người thứ 3 là ông Nguyễn Đức V cầm giữ. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận các nội dung khác, cụ thể là:

- Thời hạn đặt cọc là 4 ngày, kể từ ngày 08/6/2019 đến ngày 12/6/2019 ông T, bà X phải giao nhà đất và các bên ra phòng công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất;
- Ngay sau ký Hợp đồng tại phòng công chứng, ông C sẽ thanh toán số tiền 6.600.000.000đồng;
- Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên, trước bạ, ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại 7.050.000.000đồng; Trả hai lần: Lần 1: 6.050.000.000đồng. Lần 2 là 1.000.000.000 đồng;

Hợp đồng đặt cọc đã được cả ông C, ông T, bà X và ông V ký kết. Hết thời hạn đặt cọc, ông T, bà X không có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên đến Văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nhà đất đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quân đội, đảm bảo cho khoản vay và chưa được ông T, bà X thanh toán. Hai bên không thể tiếp tục thực hiện những thỏa thuận khác.

Sau đó nhà đất thế chấp của ông T, bà X được Ngân hàng TMCP Quân đội đã xóa thế chấp. Ông T, bà X đã chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Về phía ông V, sau khi cầm giữ số tiền 500.000.000đồng của ông C, ngày 12/8/2019 (ngày hết hạn đặt cọc) ông C và ông V thỏa thuận bằng văn bản về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Số tiền 500.000.000đồng ông V cầm giữ có một phần được chuyển thành khoản vay. Ông V ký nhận vay ông C 150.000.000đồng để mua ô tô kinh doanh. Ông C đã khởi kiện ông V đòi lại số tiền này, vụ việc đã được Tòa án giải quyết xong. Như vậy, ông V còn cầm giữ số tiền 350.000.000đồng của ông C. Ông C yêu cầu:

- Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hữu C với ông Vũ Đức T và bà Vũ Thị X;

- Buộc ông Nguyễn Đức V và bà Ngô Thị Vo trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 350.000.000đồng cùng lãi suất tính đến ngày 25/3/2021 là 60.000.000đồng. Tổng cộng là 410.000.000đồng

Bị đơn ông T, bà X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V, bà Vo được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, ông C không yêu cầu về số tiền lãi từ số tiền ông V cầm giữ. Ông C buộc ông V phải trả số tiền 350.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Từ Sơn đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đề nghị áp dụng Điều 328; Điều 423; Điều 425; Điều 427 - Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 27 – Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hữu C, Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc giữa ông C với ông T, bà X; Buộc ông V, bà Vo trả lại số tiền 350.000.000đồng; Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng:

Bị đơn là ông Vũ X T, bà Vũ Thị X; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là ông Nguyễn Đức V và bà Ngô Thị Vo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Căn cứ khoản 1, 2 Điều 227 – BLTTDS; HĐXX xét xử vụ án vắng mặt ông T, bà X và ông V, bà Vo,

[2] Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

2.1 Giao dịch dân sự được xác lập:

Ông Ngô Hữu C, ông Vũ X T và bà Vũ Thị X đã thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất của ông T, bà X tại số 169 Trần Phú, phường ĐNg, thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn), Bắc Ninh; Giá trị chuyển nhượng nhà đất là 14.150.000.000đồng. Nhà đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà X đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP quân đội đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà X.

Để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày

08/6/2019. Theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc thì ông C đặt cọc cho ông T, bà X để nhận chuyển nhượng nhà đất với số tiền 500.000.000đồng. Số tiền này sẽ giao cho người thứ 3 là ông Nguyễn Đức V cầm giữ. Thời hạn đặt cọc là 04 ngày (từ ngày 08/6/2019 đến ngày 12/6/2019). Hết thời hạn đặt cọc, các bên sẽ ra Văn phòng công chứng để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2 Với yêu cầu hủy bỏ đối với Hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 08/6/2019 giữa bên nhận chuyển nhượng nhà đất là ông C với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà X; Đây là một trong những biện pháp đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất. Các bên đã thỏa thuận các nội dung, trong đó có các nội dung chính là:

- Số tiền đặt cọc: 500.000.000đồng;
- Người giữ tiền đặt cọc là ông Nguyễn Đức V;
- Thời hạn đặt cọc là 4 ngày (từ ngày 08/6/2019 đến ngày 12/6/2019);
- Hết thời hạn đặt cọc, các bên đến Văn phòng Công chứng để tiến hành việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất;
- Sau khi giao kết hợp đồng, các bên thực hiện nghĩa vụ chuyển giao tiền và bàn giao nhà theo các thời hạn cụ thể.

Ngày 12/6/2019 (hết thời hạn đặt cọc), tại Văn phòng công chứng CTh (đường Lê Quang Đạo, thành phố Từ Sơn, ông C và ông V đã ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận số tiền đặt cọc 500.000.000đồng vẫn do ông V cầm giữ.

Nhà đất ông T, bà X định chuyển nhượng cho ông C đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà X tại Ngân hàng TMCP Quân đội từ ngày 08/02/2018, chưa được giải chấp, không thể có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà để các bên có thể T hành giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 05/7/2019, tài sản của ông T, bà X được giải chấp. Cùng ngày, ông T, bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ T Bình và bà Nguyễn Thị Chiến (cùng địa chỉ: Thôn Quan Đình, xã Văn Môn, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh). Ngày 17/7/2019, ông Bình và bà Chiến đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất nói trên.

Ông T, bà X là người đã vi phạm nghĩa vụ phải thanh toán khoản vay để nhà đất được xóa thế chấp, để có GCNQSD đất, nhưng lại không thực hiện. Hơn nữa,

ngày 05/7/2019, ngay sau khi được giải chấp, ông T và bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Bình, bà Chiến. Ông Bình, bà Chiến cũng đã được cấp GCNQSD đất, sở hữu nhà với thửa đất nói trên. Đối tượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã không còn. Việc ông C và ông V ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc có giá trị đối với cam kết của ông V với việc tiếp tục cầm giữ số tiền cọc. Ông T, bà X và ông C mới là chủ thể định đoạt hủy bỏ việc đặt cọc. Tuy nhiên, từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc của ông C là hoàn toàn có căn cứ.

2.3 Hậu quả của việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ, hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, ông T, bà X và ông C không có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ đã giao kết là việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Trong Hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận gì về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

Các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận: Trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng, giao cho người thứ 3 là ông V cầm giữ. Ngày 12/6/2019, ông V đã chuyển số tiền 150.000.000đồng thành khoản tiền vay. Ông V vay tiền ông C để mua xe ô tô kinh doanh. Khoản tiền này đã được Tòa án nhân dân thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn) giải quyết trong bản án số 05/2020/DS-ST ngày 28/12/2020; chấp nhận việc ông V phải thanh toán cho ông C số tiền 150.000.000đồng.

Như vậy, ông V còn cầm giữ số tiền 350.000.000đồng của ông C. Ông T, bà X có lời khai (trong nội dung bản án số 05/2020/DS-ST ngày 28/12/2020) cho rằng: Số tiền 500.000.000đồng mà ông V nhận cầm giữ trong việc đặt cọc, đã được ông V trả lại đầy đủ cho ông T, bà X. Tuy nhiên, trong vụ án này, cả ông T và bà X, ông V đã được triệu tập hợp lệ, nhưng đều vắng mặt, không có ý kiến trình bày. Do vậy, HĐXX vẫn buộc ông V phải trả lại số tiền 350.000.000đồng cho ông C.

Ông C không yêu cầu ông V trả lãi đối với số tiền đặt cọc đang cầm giữ, Các bên không có yêu cầu gì về việc xem xét bồi thường thiệt hại hoặc phạt vi phạm; Nên HĐXX không xem xét.

2.4 Xác định nghĩa vụ liên đới của bà Vo:

Khoản tiền 350.000.000đồng mà ông V có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông C là số tiền lớn liên quan đến tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; Căn cứ khoản 2 Điều 27 – Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Có đủ căn cứ buộc bà Vo, ông V cùng có nghĩa vụ liên đới trả khoản tiền mà ông V đã cầm giữ của ông C trong thỏa thuận đặt cọc.

[3] *Án phí:*

Yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc của ông C.

V, bà Vo có nghĩa vụ trả lại ông C, bà Phương số tiền đã cầm giữ nên phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Nhưng do đều là người cao tuổi nên ông V, bà Vo được miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 328; Điều 423; Điều 425; Điều 427 - Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 2 Điều 27 – Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Điều 227; Điều 147, Điều 271; Điều 273 - Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Ngô Hữu C.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hủy bỏ đối với Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa bên đặt cọc là ông Ngô Hữu C; Bên nhận đặt cọc là ông Vũ X T và bà Vũ Thị X với đối tượng chuyển nhượng là nhà đất số 169 Trần Phú, phường ĐNg, thị xã Từ Sơn (nay là thành phố Từ Sơn), Bắc Ninh.

2. Buộc ông Nguyễn Đức V (Nguyễn Văn V) và bà Ngô Thị Vo có nghĩa vụ liên đới phải thanh toán cho ông Ngô Hữu C, bà Nguyễn Thị Phương số tiền: 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*);

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí và quyền kháng cáo:

Ông Vũ X T, bà Vũ Thị X phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức V, bà Ngô Thị Vo được miễn toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt án vắng mặt hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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:

- Các đương sự;
- VKSND TPTS, tỉnh;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TPTS;
- Lưu HS, VP

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

Nguyễn Thị Phong

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Đức Hùng

Nguyễn Đăng Thúy

Nguyễn Thị Phong