

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DUY XUYỀN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 33/2019/DS-ST.

Ngày: 21-06-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYỀN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Tình

2. Ông Lưu Văn Quân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 06 năm 2019 tại trụ sở TAND huyện Duy Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2019/TLST-DS, ngày 05 tháng 03 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXX-ST ngày 06 tháng 05 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Trung B- sinh năm 1979. Địa chỉ: thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Ủy quyền cho Luật sư Bùi Anh Nam - Văn phòng luật sư Quảng Tín thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam tham gia tố tụng.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn D- sinh năm 1974. Địa chỉ: thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Ủy quyền cho ông Huỳnh Phan Quốc- sinh năm 1995; địa chỉ: 193 Cách Mạng Tháng Tám, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng tham gia tố tụng. Ông Quốc có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trương Ngọc Ánh – Luật sư của Công ty Luật TNHH SunLaw thuộc đoàn luật sư TP Đà Nẵng. Ông Ánh có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1978. Địa chỉ: thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam. Ủy quyền cho ông Lưu Đức Tin- sinh năm 1994; địa chỉ: 193 Cách Mạng Tháng Tám, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng tham gia tố tụng. Ông Tin có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngày 14/11/2018, tại nhà ông Lê Trung B, ông B và ông Trần Văn D có ký kết với nhau 02 thỏa thuận đặt cọc gồm 01 giấy nhận cọc và 01 hợp đồng đặt cọc, nội dung thể hiện ông B đặt cọc cho ông D số tiền 300.000.000đ để mua thửa đất có diện tích 192m² (6m x 32m) tại thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên của ông D với giá tiền 720.000.000đ, số tiền còn lại ông B sẽ thanh toán đủ khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, thời gian hoàn thành thủ tục là 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, trường hợp ông D từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu số tiền phạt cọc bằng 02 lần số tiền nhận cọc, ông B đã nhận đủ 300.000.000đ tiền đặt cọc. Sau đó, vợ ông D là bà Nguyễn Thị T không đồng ý chuyển nhượng nên ông B có điện thoại cho bà T để thương lượng, bà T đồng ý bán nhưng cũng không đồng ý giao đất, cũng không trả lại tiền nhận cọc nên 02 bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Do ông D vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông B yêu cầu Tòa án buộc ông D phải trả lại cho ông số tiền nhận cọc là 300.000.000đ và chỉ yêu cầu ông D phải chịu phạt cọc số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ.

Ý kiến của bị đơn: Do túng thiếu, nợ nần nên ngày 14/11/2018 ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông B và nhận của ông B số tiền đặt cọc 300.000.000đ để bán cho ông B thửa đất có diện tích 6m x 30m tại thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên với số tiền 720.000.000đ, việc này vợ ông là bà Nguyễn Thị T không đồng ý nên 02 bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Do thửa đất là tài sản chung của vợ chồng nên ông D chỉ đồng ý trả lại cho ông B số tiền nhận cọc là 300.000.000đ, và trả cho ông B khoản tiền phạt cọc là 100.000.000đ.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nhà đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 04, diện tích 865m² tại thôn Thi Thại, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên đã được UBND huyện Duy Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BY 799951 ngày 29/09/2019 là tài sản chung của vợ chồng bà. Việc chồng bà là ông D ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của ông B để bán cho ông B một phần đất có diện tích 6m x 30m trong thửa đất nêu trên bà không hề biết. Trước đó ông D cũng chưa bao giờ bàn bạc với

bà về việc chuyển nhượng thửa đất này cho ông B. Ông D chỉ nói cho bà biết sự việc sau khi 02 bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông B đến nhà yêu cầu vợ chồng bà phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B thì bà không đồng ý và bà cho rằng hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông B và bà chồng bà là trái luật vì thửa đất nêu trên là tài sản chung của bà và ông D, việc ông D tự định đoạt chuyển nhượng cho ông B mà không có sự đồng ý của bà, hơn nữa ông B biết rõ quyền sử dụng đất nêu trên là của vợ chồng bà nhưng khi lập thỏa thuận đặt cọc để mua bán đất, ông B chỉ giao dịch với ông D và cố tình tránh né, không thông qua ý kiến bà là trái pháp luật. Việc ông B khai rằng sau đó ông có điện thoại cho bà để thương lượng lại việc chuyển nhượng thì bà đồng ý nhưng sau đó cũng không giao đất là hoàn toàn bịa đặt, không có căn cứ. Do đó bà yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký giữa ông B và ông D là vô hiệu.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2018 giữa ông B và ông D vi phạm điều cấm của pháp luật giao dịch này không có sự thỏa thuận của bà T vợ ông D, bà T không biết, không ký và không đồng ý chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng. Ông B biết rõ đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông cố tình không cho bà T biết. Hợp đồng đặt cọc này không giao kết không tự nguyện, đối tượng không rõ ràng và không thực hiện được trên thực tế. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 117, 123 và 131 BLDS 2015 tuyên bố hợp đồng đặt cọc và giấy nhận cọc lập ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Trung B và ông Trần Văn D vô hiệu, hai bên đều có lỗi, nên buộc ông D phải trả lại cho ông B số tiền đã nhận là 300.000.000đ và bác yêu cầu phạt cọc của ông Lê Trung B.

Ý kiến của kiểm sát viên: TAND huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 300.000.000đ và trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ

Các tài liệu chứng cứ của vụ án gồm: bản chính giấy nhận cọc, bản chính hợp đồng đặt cọc, bản sao giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông D, bà T.

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã thống nhất: giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc và ký giấy nhận cọc lập ngày 14/11/2018, bị đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 300.000.000đ.

Các tình tiết, sự kiện các bên không thống nhất và ý kiến của các bên:

Ý kiến của nguyên đơn: yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc 300.000.000 đồng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn: không đồng ý phạt cọc bị đơn 300.000.000 đồng vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ý kiến của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Ngày 14/11/2018 ông B và ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng thì ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 192m² nằm trong thửa đất số 236, tờ bản đồ số 04 tại thôn Thi Thại xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng ông với giá 720.000.000đ và nhận cọc của ông B số tiền 300.000.000đ, mục đích là để tiến đến giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, trong hợp đồng ông D cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông Bình, 02 bên thỏa thuận 15 ngày sau kể từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và giao đủ số tiền còn lại. Ông B không mua thì mất tiền cọc, ông D không bán thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông B số tiền tương đương số tiền đặt cọc. Việc đặt cọc không thông qua ý kiến của bà T vợ ông D, nên bà T không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó ông B và ông D không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được. Ông D vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên ông B yêu cầu ông D phải trả lại cho ông số tiền nhận cọc là 300.000.000đ và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu ông D phải chịu phạt cọc số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 300.000.000đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận định: Điều 328 BLDS năm 2015 quy định “Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; ... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc”.

Do ông D từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B 300.000.000đ và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đ. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu đúng quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Xét ý kiến luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn thì thấy: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B và ông D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức

xã hội. Hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông D lập ngày 14/11/2018 phù hợp với Điều 117 BLDS 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, luận cứ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, HĐXX nhận định: Hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông D là có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa hợp đồng đặt cọc này có mục đích nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng mà ông B và ông D ký kết không phải là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên không cần thỏa mãn điều kiện về các sở hữu chung có đồng ý hay không nên việc vợ ông D là bà T không đồng ý chuyển nhượng là trách nhiệm của ông D chứ không phải của ông Bình. Do đó, bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông D vô hiệu là không có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông D phải chịu 5% của số tiền phải trả cho ông B là $600.000.000đ \times 5\% = 30.000.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 BLDS 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trung B, buộc ông Trần Văn D trả cho ông Lê Trung B số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án này 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 dân sự được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về án phí: ông Trần Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Hoàn trả cho ông Lê Trung B 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 7629 ngày 05/03/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 21.6.2019). Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHẢN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND huyện Duy Xuyên
- Chi cục THADS huyện Duy Xuyên
- TAND tỉnh Quảng Nam
- Các đương sự
- Lưu HS-AV

Nguyễn Minh Quốc

