TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI** **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 4 - 2023
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 QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Chí Thương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Phú

- Bà Nguyễn Thị Bình

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Quí – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Tấn T, sinh năm 1983.

Cư trú tại: Thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Bá Nh - Luật sư Công ty Luật Phạm Hưng - Chi nhánh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 56B đường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn C, sinh năm 1978 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1975.

Cư trú tại: Thôn C, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn Trần Văn C:* Luật sư Trương Quang T - Luật sư Văn phòng luật sư Quang Tín thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 135 đường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Phùng Thất T, sinh năm 1991. Cư trú tại: Thôn Tư Cung, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các bản trình bày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Tấn T trình bày:*

Ông và vợ chồng ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D ở cùng địa phương, ông có nghe ông C, bà D muốn bán nhà, đất tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi. Ông có tìm hiểu thông tin về nhà đất, sau khi xem xét thực trạng thửa đất và căn nhà thì vào ngày 29/6/2020, giữa ông và vợ chồng anh Trần Văn C, bà Phạm Thị D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29 tại xóm Khê Lập, thôn Cổ Lũy, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Hai bên thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên với giá là 3.520.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho ông C, bà D số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 3 tháng kể từ ngày 29/6/2020. Đến ngày 10/7/2020, ông C, bà D có yêu cầu ông đặt cọc thêm số tiền 500.000.000 đồng, ông đồng ý và tiếp tục đưa cho ông C 500.000.000 đồng, ông C có viết nhận tiền của ông mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020. Sau ngày 10/7/2020, ông C còn yêu cầu ông đưa thêm 100.000.000 đồng để ông giải quyết các vấn đề nợ nần bên ngoài nên ông có đưa cho ông C 100.000.000đ nhưng không có giấy tờ. Ngoài ra, ông có trả nợ tiền vay của ông C, bà D số tiền 20.000.000 đồng cho ông Phùng Thất T do ông C, bà D mượn của ông Tôn. Tổng cộng là 1.120.000.000 đồng, trong đó: Tiền đặt cọc mua bán nhà, đất là 1.000.000.000 đồng, tiền ông đưa cho ông C để sau này trừ vào tiền mua nhà là 120.000.000 đồng.

Ngày 24/7/2020, Ông C, bà D có nhu cầu cần thêm tiền nên yêu cầu ông phải đưa tiếp cho ông C, bà D 1.000.000.000 đồng nữa. Do đó, hai bên thống nhất rút ngắn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, đến ngày 09/8/2020 ông C, bà D sẽ mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn ông sẽ lo đủ số tiền còn lại để giao cho vợ chồng ông C, bà D. Do đó, ông có ghi vào phía sau hợp đồng đặt cọc nội dung: Tôi tên Đỗ Tấn T có hứa với bà Phạm Thị Hiệp là vợ anh Trần Văn C tới ngày mồng 9/8/2020 sẽ hoàn thành hợp đồng mua nhà. Nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm, nếu sai thì hai bên hủy hợp đồng. Tuy nhiên, đến sau ngày 09/8/2020 ông C, bà D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông C, bà D đã vi phạm thỏa thuận ngày 09/8/2020.

Do đó, Ông yêu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà D phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền nhận thêm là 127.000.000 đồng. Tổng cộng 2.127.000.000đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 7.000.000đ, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 2.120.000.000đ

**** Bị đơn ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D trình bày:***

Trước đây vợ chồng ông có biết ông T ở Tịnh Khê, hai bên có quen biết và là anh em xã hội có chơi với nhau. Trong thời gian khoảng 2019-2020 vợ chồng ông làm ăn thất bại, nợ nần nhiều nên có ý định bán nhà đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 29 xã Tịnh Khê để lấy vốn làm ăn và trả nợ. Khi biết vợ chồng bán nhà, đất thì ông T có ý định muốn mua nhà đất nên có đến xem, vợ chồng ông cũng có nói tình trạng nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) – chi nhánh Quảng Ngãi vay 2.000.000.000 đồng. Ngày 29/6/2020 vợ chồng ông và ông T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 29 với giá 3.520.000.000 đồng, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc và vợ chồng ông có nhận của ông T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận miệng 10 ngày sau thì ông T sẽ đưa cho vợ chồng tôi số tiền 1.500.000.000 đồng để vợ chồng trả cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (việc này chỉ thỏa thuận miệng chứ không có giấy tờ gì). Nhưng 10 ngày sau ông T không có đủ số tiền 1.500.000.000 đồng nên vào ngày 10/7/2020 ông T có đưa cho ông 500.000.000 đồng, ông có viết giấy nhận tiền nhưng số tiền này là khoản tiền thanh toán tiền mua bán nhà đất chứ không phải tiền đặt cọc. Khi nhận tiền hai bên có thỏa thuận vào ngày 20/7/2020 ông T sẽ đưa tiếp 1.000.000.000 đồng cho đủ 2.000.000.000 đồng để vợ chồng ông lên Ngân hàng rút sổ đỏ ra. Tuy nhiên, đến ngày 20/7/2020 ông T không có tiền để đưa cho vợ chồng ông nên 04 ngày sau là 24/7/2020 ông T có đến nhà và hai bên có thỏa thuận, thống nhất viết nội dung thỏa thuận ngày 24/7/2020 nội dung: Tới ngày mồng 9/8/2020 ông T sẽ hoàn thành hợp đồng mua nhà, nếu sai thì hai bên hủy hợp đồng. Tức là đến ngày 09/8/2020, ông T có nghĩa vụ lo đủ số tiền 1.000.000.000đ để vợ chồng ông trả nợ ngân hàng lấy sổ đỏ ra rồi cùng nhau ký hợ đồng chuyển nhượng. Sau đó ông T không có đủ tiền nên đến nhà vợ chồng ông thương lượng và hai bên thống nhất không chuyển nhượng nữa; vợ chồng ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1.100.000.000đ, vợ chồng ông đưa trước 700.000.000đ, còn 400.000.000đ sẽ trả dần trong năm nhưng ông T không đồng ý. Vợ chồng ông thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 1.120.000.000đ; Trong đó: Tiền đặt cọc 500.000.000đ, nhận thêm mua bán đất 500.000.000đ, nhận 100.000.000đ không viết giấy tờ và ông T trả nợ thay vợ chồng ông số tiền 20.000.000đ cho ông Phùng Thất T chuyển qua.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại tổng số tiền là 2.120.000.000 đồng (hai tỷ một trăm hai mươi triệu đồng) thì vợ chồng ông không đồng ý; Vợ chồng ông chỉ đồng ý trả lại số tiền đưa thêm tiền mua đất là 620.000.000 đồng, còn số tiền đặt cọc 500.000.000đồng ngày 29/6/2020 do ông T

không đồng ý mua nhà đất nữa nên mất cọc, vợ chồng ông không đồng ý trả lại tiền cọc.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2022, ngày 05/9/2022, biên bản đối chất ngày 15/10/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông C, bà D không thừa nhận có nhận số tiền 100.000.000đ của ông C và chỉ đồng ý trả cho ông C số tiền 520.000.000đ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Thất T trình bày:

Năm 2020, anh có cho vợ chồng ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D mượn số tiền 30.000.000đ, sau đó ông C, bà D trả cho anh 10.000.000đ, còn nợ 20.000.000đ. Sau đó giữa ông T, ông C, bà D và anh có thỏa thuận chuyển số tiền nợ 20.000.000đ sang cho anh Tiến và anh Tiến đã trả cho anh.

Ngày 29/6/2020, giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D và ông Đỗ Tấn T có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29, diện tích 109,3m2 xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000đ. Ông T có đặt cọc số tiền 500.000.000đ có anh là người làm chứng ký vào hợp đồng đặt cọc; ngoài lần này ra anh không chứng kiến việc giao tiền nào khác giữa hai bên.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa:

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29, diện tích 109,3m2 xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000đồng vào ngày 29/6/2020. Đến ngày 10/7/2020, bị đơn cần tiền nên yêu cầu nguyên đơn đặt cọc thêm số tiền 500.000.000đồng, bị đơn nhận tiền và có ghi phía sau hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020; Tổng cộng nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 1.000.000.000đồng. Các bên thỏa thuận miệng phía bị đơn sẽ lo tiền lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vì thửa đất 128 bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau đó, nguyên đơn có đưa cho bị đơn số tiền 100.000.000đồng và trả nợ thay cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng mà bị đơn nợ ông Phùng Thất T. Tuy nhiên, bị đơn không có tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra cùng nguyên đơn thực hiện việc chuyển nhượng nên bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020. Do đó, đề nghị Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng bị đơn phải trả lại tiền cọc 1.000.000.000đồng, phạt cọc 1.000.000.000đồng và trả số tiền 120.000.000đồng mà nguyên đơn đưa thêm cho bị đơn; Tổng cộng là 2.120.000.000đồng

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa:

Bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền 500.000.000đồng để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất thửa 128 của bị đơn. Các bên thỏa thuận miệng sau 10 ngày nguyên đơn sẽ lo số tiền 1.500.000.000đồng để cho bị đơn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp nhận hàng ra và thực hiện ký kết

công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đến ngày 10/7/2020, nguyên đơn chỉ có 500.000.000đồng nên bị đơn có nhận thêm của nguyên đơn 500.000.000đồng, đây là số tiền bị đơn nhận để sau này trừ vào số tiền mua nhà, không phải là tiền đặt cọc. Đến ngày 24/7/2020, nguyên đơn hứa với bị đơn đến ngày 9/8/2020 sẽ lo đủ số tiền 1.000.000.000đồng còn lại để bị đơn lấy sổ đỏ ra, có viết cam kết phía sau hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên quá thời hạn nêu trên nguyên đơn không có đủ tiền nên nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị mất cọc. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000đồng nhận ngày 10/7/2020 và 20.000.000đồng nguyên đơn trả nợ thay cho bị đơn. Đối với số 100.000.000đồng bị đơn không nhận của nguyên đơn và không có giấy tờ chứng minh.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn giải quyết vụ án đã vi phạm thời hạn xét xử được quy định tại Điều 203 bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 520.000.000đồng, tổng cộng là1.020.000.000đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc bị đơn số tiền 1.000.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn số tiền đưa thêm 100.000.000đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 7.000.000đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất nên căn cứ Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D cư trú tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 7.000.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 520.000.000đ (trong đó 500.000.000đồng bị đơn nhận của nguyên đơn ngày 10/7/2020 và số tiền 20.000.000đồng nguyên đơn trả nợ thay cho bị đơn nợ anh Phùng Thất T). Căn cứ

khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu vợ chồng bị đơn trả số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000đồng tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/6/2020:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020 và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định ngày 29/6/2020 hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 29, diện tích 109,3m2 (gọi tắt là thửa 128) xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi. Theo đó, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá 3.520.000.000đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000đồng và bị đơn đã nhận số tiền này. Tại thời điểm các bên đặt cọc nhằm mục đích mua bán nhà, đất thửa 128 thì bị đơn có nói cho nguyên đơn và hai bên đều biết nhà đất thửa đất nêu trên vợ chồng bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Quảng Ngãi. Tuy nhiên trong hợp đồng, các bên không nêu rõ nội dung tài sản giao dịch đang thế chấp tại Ngân hàng.

[2.2] Theo khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì bên B (bị đơn) cam kết có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A (nguyên đơn)…và bên A sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng … kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng nhà nước. Nguyên đơn giải trình các bên có thỏa thuận miệng trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn phải lo tiền tất toán cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 128 ra cùng nguyên đơn đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngược lại bị đơn khai rằng hai bên thỏa thuận phía nguyên đơn phải lo đủ số tiền 2 tỷ đồng mà bị đơn đang nợ Ngân hàng để bị đơn lấy giấy chứng nhận ra rồi hai bên mới tiến hành thủ tục công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên chỉ trình bày chứ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Ngày 24/7/2020, các bên lại thỏa thuận rút ngắn thời gian đặt cọc, chuyển nhượng; Thể hiện nguyên đơn ông T ghi tại trang sau của hợp đồng chuyển nhượng, cam kết đến ngày 9/8/2020 sẽ hoàn thành hợp đồng mua nhà; nếu sai sẽ chịu trách nhiệm và sẽ hủy hợp đồng. Nguyên đơn khai rằng vì bị đơn muốn rút ngắn thời gian đặt cọc chuyển nhượng nên yêu cầu nguyên đơn đến ngày 09/8/2020 nguyên đơn sẽ lo số tiền chuyển nhượng còn lại, bị đơn có trách nhiệm lấy sổ đỏ ra và cùng nhau đi công chứng. Bị đơn khai rằng nguyên đơn hứa đến ngày 09/8/2020 sẽ lo số tiền 1.000.000.000đồng còn lại cho bị đơn lấy sổ đỏ ra và cùng nhau đi công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên chỉ trình bày chứ không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[2.3] Xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn khai trước sau mâu thuẫn và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Cả nguyên đơn và bị đơn đều khai đối phương là người có nghĩa vụ lo tiền để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 128 ra để cùng nhau thực hiện việc chuyển nhượng.

Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020, các bên không nêu rõ đối tượng đặt cọc nhằm chuyển nhượng là nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng, cũng không thỏa thuận quy định rõ ai là người có nghĩa vụ phải lo tiền để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định lý do các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà đất thửa 128 là vì nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng.

[2.4] Mặt khác, tại phiên tòa các bên thừa nhận sau ngày 29/9/2020, nguyên đơn và bị đơn thống nhất không mua bán chuyển nhượng nhà đất thửa 128 nữa và hai bên thống nhất hủy hợp đồng, hoàn trả số tiền đã nhận. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 1.100.000.000đồng cho nguyên đơn nhưng đưa trước 700.000.000đồng, còn 400.000.000đồng bị đơn sẽ trả dần trong năm; Nguyên đơn khai bị đơn đồng ý trả lại số tiền 1.100.000.000đồng nhưng cấn nợ cho người khác 500.000.000đồng, số tiền còn lại sẽ trả dần nên nguyên đơn không đồng ý. Các bên mâu thuẫn, không thống nhất nên dẫn đến tranh chấp.

[3] Theo công văn số 32/CV-QNG.23 ngày 06/3/2023 của Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Quảng Ngãi xác định: Tại thời điểm ngày 29/6/2020 thì quyền sử dụng đất thửa đất số 128 đang thế chấp tại Ngân hàng và khi các bên tiến hành đặt cọc nhằm mục đích mua bán nhà, đất thửa 128 Ngân hàng không nhận được thông báo nào của ông C, bà D về việc nhận đặt cọc mua bán thửa đất nêu trên. Hiện nay, giữa Ngân hàng và ông C, bà D vẫn còn quan hệ tín dụng.

[3.1] Theo quy định tại Khoản 8 Điều 320 và Khoản 4, 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bị đơn ông T, bà D không có quyền mua bán, chuyển nhượng nhà đất thửa đất số 128 cho người khác khi chưa được bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Quảng Ngãi đồng ý. Do đó, ngày 29/6/2020 ông C, bà D ký hợp đồng đặt cọc mua nhà đất thửa 128 mà không có sự đồng ý của Ngân hành TMCP Á Châu – chi nhánh Quảng Ngãi là vi phạm pháp luật.

[3.2] Căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông C, bà D vào ngày 29/6/2020 là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông C, bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 500.000.000 đồng. Bên nào có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[4] Về việc xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Bị đơn ông C, bà D là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thửa đất số 128, tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đưa tài sản tham gia giao dịch mà không thông báo cho Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Quảng Ngãi (là bên nhận tài sản thế chấp) biết là có một phần lỗi. Nguyên đơn ông T biết nhà đất thửa 128 đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 500.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất là cũng có một phần lỗi. Xét thấy, trong giao dịch này các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên thiệt

hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu; Do đó nên yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn nhận ngày 10/7/2020 được ghi vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc: Xét thấy số tiền hai bên giao nhận ngày 10/7/2020 không thể hiện là tiền gì, cũng không nêu rõ các thỏa thuận điều khoản ràng buộc khi các bên không thực hiện như trong hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 1 Điều 328 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đây không phải là hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 500.000.000đồng cho nguyên đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận và yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền 500.000.000đồng ngày 10/7/2020 là không có cơ sở nên không được chấp nhận

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 100.000.000đồng:

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/8/2021; bản tự khai ngày 8/6/2021; biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2021; biên bản hòa giải ngày 22/6/2021 bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền 500.000.000đồng có viết giấy và nhận thêm 100.000.000đồng tuy không có giấy tờ gì nhưng bị đơn có nhận và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 620.000.000đồng (trong đó có số tiền 20.000.000đồng của anh Phùng Thất T). Tuy nhiên, Tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2022, ngày 05/9/2022, biên bản đối chất ngày 15/10/2021và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn thay đổi lời khai không thừa nhận có nhận 100.000.000đồng của nguyên đơn vì cho rằng sau khi tòa án thụ lý, bị đơn xin sao lục chứng cứ là hợp đồng đồng đặt cọc của nguyên đơn mới biết được chỉ nhận thêm của nguyên đơn số tiền 500.000.000đồng chứ không phải số tiền 600.000.000đồng, bị đơn nhớ nhầm nên mới khai như vậy. Xét lời khai của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận vì bị đơn đã nhận được thông báo thụ lý của Tòa án, trong đó nêu rõ số tiền nguyên đơn khởi kiện bị đơn. Đồng thời bị đơn khai rằng ngày 04/2/2021, nguyên đơn có qua nhà bị đơn, hai bên thống nhất không mua nhà đất nữa và bị đơn đồng ý trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng cho nguyên đơn (trong đó có 500.000.000đồng tiền đặt cọc và 600.000.000đồng tiền nhận thêm), bị đơn đưa trước 700.000.000đồng còn lại 400.000.000đồng bị đơn sẽ trả dần trong năm. Căn cứ vào các chứng cứ trên, có cơ sở xác định bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền 100.000.000đồng.

[7] Từ những căn cứ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 1.120.000.000đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000đồng.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 1.000.000.000đ do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận với số tiền 42.000.000đ {36.000.000đ + (200.000.000đ x 3%)}

Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền 1.120.000.000đ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với số tiền 45.600.000đ {36.000.000đ + (320.000.000đ x 3%)}.

[9] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn chỉ phù hợp một phần nhận định trên nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 35, 39, 92, 147, 266, 267, 271, và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020 giữa nguyên đơn ông Đỗ Tấn T và bị đơn ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Tấn T số tiền đặt cọc 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Buộc ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Tấn T số tiền đã đưa thêm là 620.000.000đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Tấn T đối với yêu cầu phạt cọc bị đơn ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng).

4. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 7.000.000đồng do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

5. Về án phí:

5.1. Nguyên đơn ông Đỗ Tấn T phải chịu 42.000.000đồng (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ cho ông Đỗ Tấn T số tiền 37.270.000đồng do đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/7005 ngày 18/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố Quảng Ngãi. Ông Đỗ Tấn T còn phải nộp 4.730.000đồng (bốn triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

5.2. Bị đơn ông Trần Văn C, bà Phạm Thị D phải chịu 45.600.000đồng (bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. 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 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.

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Quảng Ngãi;
- Chi Cục THADS Tp. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Nguyễn Chí Thương