TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **171**/2017/DS-ST
Ngày 27-12-2017
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 T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hùng Dương

2. Ông Nguyễn Văn Hiệp

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 27 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 335/2017/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2017/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 129/2017/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1983; cư trú tại: phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. *Bị đơn*: Chị Hồ Vũ Thiên N, sinh năm 1980; cư trú tại: Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

3.1. Bà Trần Hải A - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; là người đại diện theo pháp luật.

3.2. Chị Phạm Ngọc Bảo U, sinh năm 1987; cư trú tại: Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 258/2017/UQ-NCB ngày 10/11/2017); vắng, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngày 25/01/2017, anh T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hồ Vũ Thiên N, với nội dung là chị N chuyển nhượng cho anh T quyền sử dụng đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.343,2m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 793xxx (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03xxx) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 25/7/2016 mang tên chị Hồ Vũ Thiên N; giá chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng; phương thức thanh toán: lần thứ nhất anh T đặt cọc cho chị N 300.000.000 đồng (chị N đã nhận), lần thứ hai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng anh T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.260.000.000 đồng. Hai bên có cam kết thửa đất chị N chuyển nhượng cho anh T hoàn toàn hợp pháp không có tranh chấp và không nằm trong quy hoạch giải tỏa. Nếu chị N tự ý chấm dứt hợp đồng phải đền gấp 02 lần tiền cọc cho anh T. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận khác là diện tích đất chị N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho anh T hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Sài Gòn. Hẹn ngày 06/3/2017 hai bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc có hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D và ông Trần Tấn T.

Quá trình ký hợp đồng mặc dù biết chị N đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng anh T không biết chị N có thông báo cho Ngân hàng biết ngày 25/01/2017 anh T và chị N đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hay không. Tuy nhiên, hai bên đã thỏa thuận với nhau là anh T và chị N sẽ cùng đến Ngân hàng, anh T sẽ thanh toán tiền cho chị N số tiền theo hợp đồng đặt cọc để chị N trả cho Ngân hàng TMCP Q để lấy giấy chứng nhận đã thế chấp về để đến ngày 06/3/2017 hai bên ký hợp đồng tại Phòng Công chứng. Đến hẹn ngày 06/3/2017, chị N không thực hiện như thỏa thuận nên anh T và hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D và ông Trần Tấn T đã liên hệ với chị N nhưng chị N thông báo là không chuyển nhượng nữa mà chị N sẽ đền gấp hai lần tiền cọc với tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

Sau khi hứa hẹn nhưng chị N không trả, anh T có làm đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T. Tại Ủy ban nhân dân phường H, chị N có viết "Giấy cam kết" đề ngày 05/6/2017 với nội dung là chị N đồng ý trả cho anh T số tiền 600.000.000 đồng, cộng với lãi suất 2%. Nếu sau ngày 15/7/2017 chị N chưa trả số tiền trên cho anh T thì anh T có quyền đầu tư xây dựng trên miếng đất trên. Nếu sau này chị N có bán miếng đất đó cho người khác chị N sẽ trả số tiền cọc 600.000.000 đồng cộng lãi và số tiền anh T đã đầu tư xây dựng trên đất.

Nay, anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa anh T và chị Hồ Vũ Thiên N; đồng thời yêu cầu chị N trả cho

anh T số tiền 624.000.000 đồng (trong đó: Số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, số tiền chị N đồng ý bồi thường phạt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi với lãi suất là 2%/tháng, thời gian là 02 tháng trả chậm theo biên bản hòa giải ngày 15/5/2017 tại Ủy ban nhân dân phường H là 24.000.000 đồng).

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là chị Hồ Vũ Thiên N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của chị N được.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q là chị Phạm Ngọc Bảo U trình bày:

Chị Hồ Vũ Thiên N có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay số 258/2016/HĐCV/101-60 ngày 29/7/2016; Khế ước nhận nợ số 001/2016/KUNN/258/16/101-60 ngày 01/8/2016.

Để đảm bảo cho khoản vay của chị N tại Ngân hàng thì chị N có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất tại phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, số công chứng 3338, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2016, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 29/7/2016, chi tiết như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 793xxx (Vào sổ cấp GCN CH03xxx) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 07/10/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 25/7/2016; thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.343,2m^2.

Tài sản đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của anh T đối với chị N là tài sản đang thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của chị Hồ Vũ Thiên N tại Ngân hàng TMCP Q theo đúng quy định pháp luật (Có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm). Nếu chị N không trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký thì khi thanh lý tài sản nêu trên sẽ đảm bảo ưu tiên thanh toán cho toàn bộ các khoản vay của chị N tại Ngân hàng TMCP Q.

Ngày 25/01/2017, khi chị N và anh T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì Ngân hàng không biết, nhưng chị N có thông báo cho Ngân hàng về việc chị N có nguyện vọng muốn rút một tài sản là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01 ra để chuyển nhượng (Nhưng không nói rõ chuyển nhượng cho ai). Ngân hàng có thông qua ý kiến của chị N và yêu cầu chị N phải thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của tài sản xin rút ra cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới đồng ý xuất tài sản là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 01 cho chị N. Tuy nhiên, chị N không thanh toán nợ cho Ngân hàng nên đến nay Ngân hàng không thể chấp nhận yêu cầu của chị N.

Đối với việc anh T và chị N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa anh Nguyễn Quốc T và chị Hồ Vũ Thiên N.

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Anh T không yêu cầu chị Hồ Vũ Thiên N phải trả số tiền lãi là 24.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa anh T và chị N và yêu cầu chị N trả cho anh T số tiền 600.000.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70 và Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; phía bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 120 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về Tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 27/7/2017, nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T có đơn khởi kiện tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh T và chị Hồ Vũ Thiên N lập ngày 25/01/2017, yêu cầu chị N trả cho anh T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng; số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 24.000.000 đồng nên đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Về sự tham gia phiên tòa và yêu cầu của đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn là chị Hồ Vũ Thiên N không có lý do và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Ngọc Bảo Uyên vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố T vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt đối với chị N và chị U.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể không yêu cầu chị N phải trả số tiền lãi theo thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân phường

H là 24.000.000 đồng. Việc, rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Do đó, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh T về việc buộc chị N phải trả lãi với số tiền là 24.000.000 đồng.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Ngày 25/01/2017, anh T và chị N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.343,2m^2, đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 793xxx (Vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03xxx) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 25/7/2016 mang tên chị Hồ Vũ Thiên N; giá chuyển nhượng là 1.560.000.000 đồng; phương thức thanh toán: lần thứ nhất anh T đặt cọc cho chị N 300.000.000 đồng; lần hai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng, anh T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.260.000.000 đồng. Hai bên có cam kết thửa đất chị N chuyển nhượng cho anh T hoàn toàn hợp pháp không có tranh chấp và không nằm trong quy hoạch giải tỏa. Tuy nhiên, khi các bên giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất này đang được chị N thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của chị N tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay số 258/2016/HĐCV/101-60 ngày 29/7/2016; Khế ước nhận nợ số 001/2016/KUNN/258/16/101-60 ngày 01/8/2016 và Hợp đồng thế chấp số 234/2016/HĐTC/101-06 ngày 28/7/2016, số công chứng 3338, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2016, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 29/7/2016.

Tại điểm f khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quy định: "*Trong thời gian hợp đồng này có hiệu lực, Bên B không dùng tài sản bảo đảm để bán/chuyển nhượng, tặng, cho, đổi, thế chấp, góp vốn, bảo đảm nghĩa vụ khác hoặc định đoạt tài sản bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào khác, trừ khi có sự đồng ý của bên A*". Như vậy, việc anh T và chị N thỏa thuận ký giao dịch về đặt cọc để chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123; khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, anh T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa anh T và chị N ngày 25/01/2017 là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với số tiền yêu cầu là 600.000.000 đồng: Theo anh T, khi ký hợp đồng vào ngày 25/01/2017, anh T có đặt cọc cho chị N 300.000.000 đồng, điều này đã được chị N thừa nhận tại Ủy ban nhân dân phường H ngày 15/5/2017 nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù giao dịch về đặt cọc giữa anh T và chị N là vô hiệu, tuy nhiên tại Ủy ban nhân dân phường Hiệp An ngày 15/5/2017, giữa anh T và chị N đã có thỏa thuận là chị N có trách nhiệm trả cho anh T số tiền 600.000.000 đồng và điều này tiếp tục được chị N thể hiện trong giấy cam kết ngày 05/6/2017. Đây là sự thỏa thuận của đương sự phù hợp với Điều 3 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên cần được chấp nhận. Buộc chị N phải trả cho anh T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và số tiền bồi thường phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tại Tòa, đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Chị N phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của anh T được chấp nhận và phải chịu trên số tiền 300.000.000 đồng bồi thường phạt cọc cho anh T, với số tiền án phí là: 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng, tổng cộng chị N phải chịu 15.300.000 đồng; anh T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 3, Điều 123, Điều 320, Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự;

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T về việc buộc chị Hồ Vũ Thiên N phải trả lãi trên số tiền 600.000.000 đồng với số tiền lãi là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc T đối với bị đơn là chị Hồ Vũ Thiên N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2017 đã ký giữa anh Nguyễn Quốc T và chị Hồ Vũ Thiên N về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.343,2m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 793xxx (vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03xxx) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 25/7/2016 mang tên chị Hồ Vũ Thiên N.

2.2. Buộc chị Hồ Vũ Thiên N phải trả cho anh Nguyễn Quốc T số tiền cọc đã nhận ngày 25/01/2017 và số tiền bồi thường phạt cọc với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Chị Hồ Vũ Thiên N phải nộp: 15.300.000 đồng (mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho anh Nguyễn Quốc T số tiền 14.720.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001380 ngày 07/8/2017.

"Trường hợp bản án, 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 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".

Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

Nguyễn Thế Vọng