TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯM'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 101/2023/DS-ST
Ngày 28-12-2023
"*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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thiên Lý

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Loan; 2. Bà Nguyễn Thị Hoài Bão.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa:* Ông Dương Hoàng Long – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại Toà án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2023/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Phạm Thành Đ, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P (Vắng mặt – Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 109B NTP, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

** Bị đơn*: Bà Lê Thị L, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện C, Đăk Lăk.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Khắc S (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 14, xã E, huyện C, Đăk Lăk.

** Người làm chứng:*

1/ Ông Đoàn Quốc C (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Ông Nguyễn Tiến V (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc P trình bày:

Ngày 26/4/2022 ông Phạm Thành Đ và bà Lê Thị L kí kết hợp đồng đặt cọc "V*/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" với nội dung bà L chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 43m x 50m thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17 tại thôn 14, xã E, huyện C; giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc cho bà L số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại khi công chứng hợp đồng sẽ giao đủ. Thời hạn đặt cọc từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/6/2022. Tuy nhiên, do bà L chưa có đầy đủ giấy tờ nên ngày 21/6/2022 hai bên kí lại hợp đồng đặt cọc có nội dung cơ bản như hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, thời hạn đặt cọc từ ngày 21/6/2022 đến ngày 11/7/2022. Hai bên thỏa thuận nếu hết thời hạn mà bà L không chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ thì phải bồi thường cho ông Đ gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 07/7/2022 bà L yêu cầu ông Đ cho ứng thêm số tiền 11.000.000 đồng để lo thủ tục giấy tờ nên ông Đ giao thêm cho bà L số tiền 311.000.000 đồng, bà L ký giấy xác nhận đã nhận tiền, tổng số tiền ông Đ đã giao cho bà L là 311.000.000 đồng. Hết thời hạn theo thỏa thuận nhưng bà L không kí kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, đồng thời lúc thỏa thuận bà L không thông báo cho ông S là chồng bà L biết. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022, buộc bà L trả lại cho ông Đ số tiền 311.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ thay đổi nội dung khởi kiện không yêu cầu bà L trả số tiền 11.000.000 đồng và ông Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc, ông Đ chỉ yêu cầu bà L trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn bà Lê Thị L trình bày:

Bà ký kết với ông Đ hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022, nội dung 02 hợp đồng về cơ bản giống nhau, chỉ khác nhau về thời hạn đặt cọc; mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc là bà cam kết chuyển nhượng cho ông Đ diện tích khoảng 02 sào (43x50m) thuộc một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17, tại xã E, huyện C; giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ghi tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng nhưng thực tế bà chỉ nhận được số tiền 200.000.000 đồng, còn lại thì ông Đ đưa cho những người môi giới (ông Đoàn Quốc C lấy 50.000.000 đồng, bà Lành lấy 20.000.000 đồng, còn lại những người khác bà không biết). Còn "Giấy xác nhận đã nhận tiền" đề ngày 7/7/2022 có nội dung là nhận của ông Phạm Thành Đ số tiền 311.000.000 đồng thì bà không ký nhận. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông S, việc bà ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ thì ông S không biết, tiền cọc bà nhận của ông Đ thì bà gửi cho con trai bà chứ không đưa cho ông S. Bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Đ, bà yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Khắc S trình bày:

Ông và bà L là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các bên tham gia hòa giải tại Tòa án số 33/2022/QĐCNTTLH ngày 10/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar. Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17, diện tích hơn 03 ha tại xã E, huyện C thuộc quyền quản lý sử dụng của ông và bà Lê Thị L; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông và bà L hiện ông đã nộp tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện CưM'gar để thực hiện thủ tục tách thửa. Tại thời điểm bà Lê Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Thành Đ để chuyển nhượng một phần thửa đất trên thì ông và bà L vẫn đang là vợ chồng, tuy nhiên việc bà L ký kết hợp đồng với ông Đ không hỏi ý kiến của ông, không được sự đồng ý của ông; ông không biết giữa bà L và ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc như thế nào. Số tiền đặt cọc ông cũng không biết và không sử dụng. Việc ông Đ khởi kiện bà L ông có ý kiến là: Nếu ông Đ đồng ý lấy đất thì chờ ông làm thủ tục tách thửa xong, ông Đ gặp ông để trao đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá mà ông Đ và bà L thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Quá trình tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Tiến V trình bày:

Ngày 26/4/2022 tại nhà bà L ông có chứng kiến việc ông Phạm Thành Đ và bà Lê Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất diện tích 43mx50m của vợ chồng bà L. Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ cụ thể giữa bà L và ông Đ thỏa thuận như thế nào, ông chỉ nhớ là ông Đ đặt cọc cho bà L số tiền là 300.000.000 đồng. Lúc đó, ông Đ và bà L có nhờ ông ký tên vào hợp đồng đặt cọc để làm chứng nên ông có ký tên. Ông không phải là người môi giới đất, cũng không giới thiệu cho ông Đ đến mua đất của bà L, ông không nhận hoa hồng hay bất cứ lợi ích vật chất gì từ ông Đ và bà L. Ông chỉ biết ông Đ đặt cọc cho bà L 300.000.000 đồng, còn bà L đưa tiền cho ai không thì ông không biết.

* Đại diện Viện kiểm sát 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực

hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 424 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022 giữa ông Phạm Thành Đ và bà Lê Thị L. Buộc bà Lê Thị L trả lại cho ông Phạm Thành Đ số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành Đ về tiền phạt cọc. Về án phí: Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn có nơi cư trú tại thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CưM’gar theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định được:

Ngày 26/4/2022 giữa ông Phạm Thành Đ và bà Lê Thị L kí kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 43m x 50m thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17 tại thôn 14, xã E, huyện C; giá trị chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc cho bà L số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 26/4/2022 đến ngày 26/6/2022. Đến ngày 21/6/2022 hai bên kí lại hợp đồng đặt cọc có nội dung cơ bản như hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, thời hạn đặt cọc từ ngày 21/6/2022 đến ngày 11/7/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hết thời hạn đặt cọc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì bà L không có giấy tờ để công chứng hợp đồng.

Các bên đều xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17 tại thôn 14, xã Ea Kiết thuộc quyền sử dụng của vợ chồng

ông Trần Khắc S, bà Lê Thị L. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chỉ có ông Đ và bà L thỏa thuận và ký kết hợp đồng, không có sự tham gia và đồng ý của ông S, ông S không biết việc đặt cọc và không sử dụng số tiền đặt cọc. Tại điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình quy định:

"*2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:*

a) *Bất động sản*;…"

Như vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà L để thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17 khi không có sự đồng ý của ông S (chồng bà L) là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123 Bộ luật dân sự và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên.

Xét ý kiến của bị đơn bà Lê Thị L yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng không được ông Đ đồng ý, thời hạn đặt cọc đã hết, mặt khác, thửa đất trên bà L và ông S vẫn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa nên cũng không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà L.

[3.2] Xét yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn:

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì "*1. Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập; 2 Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*".

Tại đơn khởi kiện ông Phạm Thành Đ yêu cầu bà L trả lại số tiền cọc 311.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 300.000.000 đồng và số tiền 11.000.000 đồng ông Đ đưa thêm cho bà L. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Đ yêu cầu bà L trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng, không xem xét số tiền 11.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù quá trình giải quyết vụ án ông Trần Khắc S đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ; tuy nhiên, trong thời gian đặt cọc từ ngày 26/4/2022 đến ngày 11/7/2022 và khi hết thời hạn đặt cọc một khoảng thời gian dài nhưng giữa ông Đ và ông S, bà L không ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng không có thỏa thuận nào khác để thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên cần buộc bà Lê Thị L trả lại cho ông Phạm Thành Đ số tiền cọc là 300.000.000 đồng là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị L cho rằng, trong số tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông Đ đặt cọc cho bà thì bà chỉ nhận 200.000.000 đồng,

số tiền còn lại là những người môi giới nhận tiền. Ý kiến của bà L không được ông Đ thừa nhận, trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thể hiện bà L chỉ nhận số tiền 200.000.000 đồng, bà L cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình nên ý kiến của bà L là không có căn cứ.

[3.3] Về yêu cầu phạt cọc:

Tại đơn khởi kiện, ông Phạm Thành Đ yêu cầu bà Lê Thị L trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng; quá trình giải quyết vụ án, ông Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần đối với yêu cầu phạt cọc của ông Đ.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền cọc phải trả cho nguyên đơn là 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, ông Phạm Thành Đ được nhận lại số tiền 600.000 đồng sau khi thu được từ bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự; khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thành Đ.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2022 giữa bên đặt cọc là ông Phạm Thành Đ và bên nhận cọc là bà Lê Thị L đối với diện tích đất 43m x 50m thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 17 tại thôn 14, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị L trả lại cho ông Phạm Thành Đ số tiền cọc là 300.000.000 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thành Đ về việc buộc bà Lê Thị L trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị L phải chịu số tiền 600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Phạm Thành Đ được nhận lại số tiền 600.000 đồng sau khi thu được từ bà Lê Thị L.

[4] Về án phí:

- Bà Lê Thị L phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Phạm Thành Đ được nhận lại số tiền 5.988.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0014343 ngày 31/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 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".

Nơi nhận:
- VKS tỉnh; TA tỉnh ĐắkLắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Nguyên đơn, bị đơn; người LQ
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thiên Lý