TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày: 19/3/2024.

Vụ án: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Huyền Trang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

2/ Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2024/QĐXX-ST ngày 05 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **D.N.T**, sinh năm 1973

Địa chỉ: 21A5 KDC Hưng Phú 1, khu vực 11, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

- *Bị đơn*: 1/ Ông **T.S.R**, sinh năm 1984

2/ Bà **N.T.H.T**, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: 19 đường B13, KDC 91B, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện nay: 132/25H đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

(Nguyên đơn có mặt tại phiên toà, các bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/7/2022 giữa ông T.S.R cùng vợ là bà N.T.H.T và bà D.N.T đã ký kết Giấy đặt cọc. Theo đó, ông T.S.R, bà N.T.H.T nhận cọc để chuyển nhượng cho bà

Thuỷ các thửa đất số 296 – 41, tờ bản đồ số 21 tại khu vực 6, hẻm 132 đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 637541 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 06/11/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 809150 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/10/2017) do ông T.S.R đứng tên chủ quyền.

Bên mua là bà T đã đặt cọc số tiền 5.000.000.000đồng, số tiền còn lại 19.000.000.000đồng hai bên thoả thuận sẽ được thanh toán vào ngày 05/8/2022.

Hai bên thống nhất nếu bên bán làm sai hợp đồng phải bồi thường cho bên mua số tiền 10.000.000.000đồng (trong đó trả lại tiền đã nhận cọc là 5.000.000.000đồng và bồi thường thêm 5.000.000.000đồng) cho bà T.

Tuy nhiên đến nay phía ông T.S.R, bà N.T.H.T không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên cho bà T, sau đó bà T được biết ông T.S.R, bà N.T.H.T đã thế chấp các quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng nhưng không có khả năng thanh toán, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đã yêu cầu kê biên phát mãi các tài sản nêu trên để thu hồi nợ. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T.S.R, bà N.T.H.T có trách nhiệm trả cho bà số tiền 10.000.000.000đồng (gồm 5.000.000.000đồng trả cọc và 5.000.000.000đồng bồi thường do vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả số tiền đã nhận cọc 5.000.000.000đồng và bồi thường số tiền 5.000.000.000đồng (Tổng số tiền yêu cầu là 10.000.000.000đồng).

Phía bị đơn ông T.S.R, bà N.T.H.T đã được Toà án thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không rõ ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 15/7/2022 giữa ông T.S.R, bà N.T.H.T và bà D.N.T đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất**.** Quá trình thực hiện hợp đồng, giữa các bên phát sinh tranh chấp nên bà D.N.T có đơn khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*", bị đơn có địa chỉ tại phường An Khánh, quận Ninh Kiều nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: [2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo quy định. Bị đơn có địa chỉ cư trú cuối cùng tại số 132/25H đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên Toà án đã niêm yết các văn bản thông báo tham gia tố tụng theo quy định nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng bị đơn ông Su RA và bà Trang là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà các bên thoả thuận đặt cọc hiện đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông T.S.R tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ. Mặt khác, hiện nay các khoản vay giữa ông T.S.R, bà Trang với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đã được giải quyết bằng vụ kiện khác, căn cứ vào Bản án số 134/2023/DSST ngày 06/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam vào tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ kiện:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào Giấy đặt cọc ngày 15/7/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 296 - 41, tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại khu vực 6, hẻm 132, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều cùng do ông T.S.R đứng tên chủ quyền. Giá bán: 24.000.000.000đồng. Phương thức thanh toán cụ thể: bên mua đặt cọc 5.000.000.000đồng đến ngày 5/8/2022 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 19.000.000.000đồng. Đồng thời trong Giấy đặt cọc hai bên thoả thuận "nếu bên bán làm sai hợp đồng sẽ tiến hành đền cho bên mua 10.000.000.000đồng". Cùng ngày 15/7/2022 nguyên đơn đã ký uỷ nhiệm chi 5.000.000.000đồng vào tài khoản của ông T.S.R tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam thể hiện nội dung chuyển khoản "dat coc mua dat thua dat so 296, ban do so 21, thua dat so 41 ban do so 21".

Nhận thấy theo thỏa thuận của Giấy đặt cọc nêu trên đã được các bên thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, nội dung, mục đích của thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, thỏa thuận này có hiệu lực pháp luật và phù hợp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2] Về xác định lỗi của các bên: Theo thỏa thuận đến ngày 05/8/2022 nguyên đơn sẽ thanh toán đủ cho bị đơn tổng số tiền còn lại là 19.000.000.000đồng. Tuy nhiên, ông Su Ra và bà Trang đã thế chấp các thửa đất nêu trên để đảm bảo cho

khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam và vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 20/6/2022 Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý vụ án giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với ông T.S.R, bà N.T.H.T và Bản án số 134/2023/DSST ngày 06/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã xử lý tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc các thửa đất số 296 - 41, tờ bản đồ số 21; tọa lạc tại khu vực 6, hẻm 132, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Hiện nay, căn cứ theo Bản án số 134/2023/DSST ngày 06/7/2023 Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã ra quyết định thi hành án đối với các thửa đất nêu trên dẫn đến các bên không thể thực hiện thoả thuận chuyển nhượng như đã giao kết. Mặt khác, hai bên ký Giấy đặt cọc ngày 15/7/2022 (sau khi Toà án thụ lý vụ kiện giữa Ngân hàng với bị đơn) và nguyên đơn trình bày khi đặt cọc không biết việc các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, khi đến thời gian ký chuyển nhượng thì nguyên đơn mới được ông Su Ra thông báo, đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt không thể hiện ý kiến nên xem như từ bỏ quyền chứng minh của mình.

[3.3] Từ những phân tích và chứng cứ nêu trên, xét thấy bị đơn đã vi phạm thoả thuận đã giao kết trong Giấy đặt cọc ngày 15/7/2022. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000.000đồng như đã thoả thuận (trong đó 5.000.000.000đồng tiền đặt cọc và 5.000.000.000đồng tiền bồi thường) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự và có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26 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.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.N.T. Buộc bị đơn ông T.S.R, bà N.T.H.T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà D.N.T số tiền 5.000.000.000đồng và số tiền bồi thường 5.000.000.000đồng Tổng số tiền là: 10.000.000.000đồng *(Mười tỷ đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông T.S.R, bà N.T.H.T phải chịu 118.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà D.N.T được nhận lại số tiền 59.300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000761 ngày 05/01/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nói trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Mai Hồng **Đỗ Thị Lệ Hằng** **Lê Thị Huyền Trang**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Huyền Trang