TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 241/2024/DS-ST Ngày 25/12/2024 V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thị Yến Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Chương

2. Ông Hà Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vũng tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 750/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 276/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 245/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962

Địa chỉ: số C đường T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1961, vắng mặt

2. Bà Vũ Thị Thanh B, sinh năm 1966, vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Người làm chứng: Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1965

Địa chỉ: B H, khu Á, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2014 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Năm 2018, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 291,0m^2 thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 do UBND tỉnh B cấp ngày 08/10/1993, biến động sang tên ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007. Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000đ (ba tỷ tám trăm triệu đồng).

Ngày 17/9/2018 bà T đã đặt cọc trước cho ông L, bà B số tiền 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên có lập "Hợp đồng đặt cọc" và thỏa thuận ngày 17/10/2018 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại công chứng và thanh toán hết số tiền còn lại là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tuy nhiên đến ngày 17/10/2018 ra công chứng ký hợp đồng nhưng ông L, bà B không ký được với lý do ông L, bà B đang bị Ngân hàng TMCP C1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng vì đã thế chấp thửa đất 344, tờ bản đồ số 03 cho Ngân hàng. Vì vậy, ông L, bà B không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T được, bà T nhiều yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc nhưng ông L, bà B hứa hẹn và đếnn nay chưa trả.

Nay bà Phạm Thị T yêu cầu Tòa án tuyên: Buộc ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B phải trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) và không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền phạt cọc.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B đến Tòa án để làm việc nhưng ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến về nội dung vụ án. Theo xác nhận của Công an phường D, thành phố V hiện nay ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo bản tự khai người làm chứng bà Nguyễn Kim H trình bày:

Bà Nguyễn Kim H và bà Phạm Thị T là bạn làm ăn chung nhiều năm, bà H có giới thiệu cho bà T mua nhà đất của ông L, bà B tọa lạc tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 3.800.000.000đ (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Bà T đồng ý mua và ngày 17/9/2018 đặt cọc tiền mua nhà là 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) tại quán C2 có sự chứng kiến của bà H. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và hẹn ngày 17/10/2018 ra công chứng làm hợp đồng và giao hết số tiền còn lại. Đến ngày 17/10/2018, bà H cùng với bà T ra phòng công chứng để tiến hành sang tên nhưng không thành vì sổ đỏ còn trong Ngân hàng. Bà H là người chứng kiến biết sự việc trên, bà H không nhận bất cứ thù lao gì từ việc giao dịch này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc thụ lý vụ án; Xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ và các thủ tục khác. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông L, bà B trả cho bà T 2.800.000.000đ tiền đặt cọc. Đình chỉ một phần yêu cầu xét xử của bà T đối với yêu cầu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Phạm Thị T khởi kiện ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B về việc yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc nên quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố V nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về sự vắng mặt của đương sự: Ông L, bà B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét yêu cầu của bà T yêu cầu ông L, bà B phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 2.800.000.000đ.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh cung C, thể hiện: Ngày 17/9/2018 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B xác lập hợp đồng đặt cọc, bà T đã giao cho ông L, bà B số tiền 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T diện tích 291,0m^2 thuộc thửa số 344, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310914 do UBND tỉnh B cấp ngày 08/10/1993, đã chỉnh lý biến động sang tên cho chủ sử dụng mới là ông Nguyễn Phước L ngày 28/8/2007. Mặc dù việc giao nhận tiền các bên không lập biên bản tuy nhiên bà T và người làm chứng là bà Nguyễn Kim H đều khẳng định đã giao đủ tiền 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) cho ông L, bà B nhận tiền mặt có sự chứng kiến của bà Nguyễn Kim H. Việc đặt cọc giữa bà T và ông L, bà B để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, việc thỏa thuận này có sự chứng kiến và ký tên bà Nguyễn Kim H với tư cách là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng từ ngày đặt cọc cho

đến nay hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được với lý do: Ông L, bà B đã sử dụng thửa đất số 344, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm tài sản đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng TMCP C1 từ ngày 12/01/2018. Do ông L, bà B không thanh toán nợ nên Ngân hàng TMCP C1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và đã được xét xử theo Bản án số 18/2023/KDTM-ST ngày 20/9/2023. Như vậy theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai thì ông L, bà B không đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà T vì tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà T thì tài sản này ông L, bà B đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C1 chưa được tất toán. Do đó theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu được giả quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì ông L, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho T trả cho bà T 2.800.000.000đ.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà T yêu cầu buộc ông L, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T 2.800.000.000đ tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết nguyên đơn bà T xin rút yêu cầu đòi ông L, bà B phải trả 2.800.000.000đ tiền phạt cọc. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu của bà T đối với yêu cầu phạt cọc 2.800.000.000đ.

Về thời hạn thanh toán: Để đảm bảo quyền lợi của bà T, Hội đồng xét xử buộc ông L, bà B thanh toán ngay 1 lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Ông L, bà B phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch dựa trên số tiền 2.800.000.000đ, ông L là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nhưng quá trình giải quyết vụ án ông L không có đơn yêu cầu miễn giảm án phí, do đó không có căn cứ để Hội đồng xét xử miễn giảm án phí cho ông L. Vì vậy, ông L, bà B phải nộp số tiền án phí là 88.000.000đ (tám mươi tám triệu đồng).

Nguyên đơn bà T là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 229, khoản 2 Điều 244, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 122, 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/9/2018 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B để chuyển nhượng diện tích 291,0m^2 thuộc thửa đất số 344, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại số A đường B, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

Ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B phải hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền đặt cọc là 2.800.000.000đ (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm triệu đồng). Về thời hạn thanh toán trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Phạm Thị T đối với yêu cầu phạt cọc 2.800.000.000đ (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phước L, bà Vũ Thị Thanh B phải nộp số tiền 88.000.000đ (Bằng chữ: T1 mươi tám triệu đồng).

Nguyên đơn bà bà Phạm Thị T là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 05/01/2023. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Các Hội Thẩm Nhân Dân **Thẩm Phán - Chủ Tọa Phiên Tòa**

Hà Văn Trường – Vũ Văn Chương Phan Thị Yến O