

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS- ST

Ngày 14-7-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Sơn và bà Phan Thị Huệ.

- *Thư ký phiên tòa:* bà Đoàn Thị Vân – Thư ký TAND huyện Đắc R'lấp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'lấp tham gia phiên tòa:*
ông Lê Minh Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – có mặt.

Bị đơn: ông Lê Văn Q, sinh năm 1983; địa chỉ: địa chỉ: Thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – vắng mặt lần thứ hai (có đơn đề nghị vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Mai L, ; địa chỉ: địa chỉ: Thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông – vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn (bà Lê Thị Thu V) trình bày:

Ngày 04/7/2022, bà Lê Thị Thu V đặt cọc cho ông Lê Văn Q 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.100,5m² tại thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BR 487242 ngày 16/12/2013 đứng tên ông Q; giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.900.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 04/7/2022). Sau đó Bà V phát hiện ông Q đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh N để vay vốn; thửa đất đang bị kê biên bán đấu giá nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng được. Bà V đã nhiều lần yêu cầu ông Q trả lại tiền cọc nhưng ông Q cố tình trốn tránh; ngày 12/8/2022 ông Q đã trả cho Bà V 85.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Q hẹn 15 ngày sau sẽ trả hết nhưng đến nay ông Q vẫn chưa trả. Vì vậy Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2022 là vô hiệu và buộc ông Q phải trả lại tiền cọc còn lại là 115.000.000 đồng.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Lê Văn Q trình bày: Ông Q là chủ sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.100,5m² tại thôn Q, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BR 487242 ngày 16/12/2013 đứng tên ông Q và đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Đ. Do không trả nợ nên bà H (Giám đốc ngân hàng) đồng ý cho ông Q được tự rao bán đất để trả nợ, Bà V là người có nhu cầu mua đất nên ông Q ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất cho Bà V với giá 1.900.000.000 đồng, Bà V đặt cọc cho ông Q 200.000.000 đồng ngày 04/7/2022. Hai bên hẹn ngày 16/7/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng (nhưng thực tế thỏa thuận miệng ngày 24/7/2022 mới phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng). Đến ngày 24/7/2022, do phía Ngân hàng chưa xong thủ tục xin giảm tiền phạt cho ông Q nên Bà V lấy lý do quá ngày theo hợp đồng đặt cọc và không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa. Bà V yêu cầu ông Q trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc nên ông Q đã trả cho Bà V 02 lần tổng số tiền là 85.000.000 đồng, số tiền còn lại 115.000.000 đồng ông Q đồng ý trả nhưng do hoàn cảnh khó khăn, không bán được đất nên ông Q đề nghị được kéo dài thời gian trả nợ, khi nào có tiền ông Q sẽ trả nhưng không biết được thời gian cụ thể do công việc của ông không ổn định. Ông Q cung cấp tài liệu, chứng cứ bà Nguyễn Thị Mai L chuyển trả 02 lần tổng cộng 85.000.000 đồng và trình bày giữa ông và bà Ly là vợ chồng, tiền cọc ông là người nhận nên ông có trách nhiệm trả, không liên quan đến bà Ly. Quá trình giải quyết vụ án bà Ly vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư

ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện chưa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Bà V đặt cọc cho ông Q 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, diện tích 10.100,5m² có giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Q. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất đang được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng, thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên không được sự đồng ý của Ngân hàng là trái luật; các bên đã thỏa thuận trả lại tiền cọc là phù hợp với quy định của pháp luật; bị đơn đã trả được 85.000.000 đồng tiền cọc, còn lại 115.000.000 đồng chưa thanh toán. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại tiền nhận cọc nên quan hệ tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là một loại tranh chấp về hợp đồng dân sự; bị đơn cư trú tại Thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk R’lấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xem xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn thấy:

[2.1]. Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản dưới dạng hợp đồng mẫu được đánh máy, có phần trống để điền thêm thông tin về nhân thân và thỏa thuận của các bên. Trong đó bên bán (Bên A) là ông Lê Văn Q, bên mua (Bên B) để trống không ghi, bên làm chứng (Bên C) là bà Lê Thị Thu V. Cuối hợp đồng phần ký đại diện bên A gồm Lê Văn Q; đại diện bên C bà Nguyễn Thị Nh; đại diện bên B là bà Lê Thị Thu V. Nội dung của hợp đồng các bên đều thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên không vi phạm về hình thức.

[2.2]. Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11 diện tích 10.100,5m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn, giá tiền chuyển nhượng thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng là 1.900.000.000 đồng; bị đơn đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng ngày 04/7/2022, thời hạn đặt cọc là 15 ngày. Các thỏa thuận nêu trên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Diện tích chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay; các bên thỏa thuận chuyển nhượng không có sự đồng ý của Ngân hàng nên thỏa thuận này là trái luật, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn đã trả 85.000.000 đồng tiền cọc, còn lại 115.000.000 đồng bị đơn tiếp tục đồng ý trả nhưng xin trả dần và không nêu rõ thời gian trả, nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn nên bị đơn phải trả toàn bộ số tiền còn lại. Tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Nguyễn Thị Mai L là người chuyển trả cho nguyên đơn 85.000.000 đồng, không có chứng cứ thể hiện bà Ly nhận hoặc đang giữ đối với 115.000.000 đồng còn lại; đồng thời nguyên đơn không yêu cầu bà Ly trả 115.000.000 đồng nên không có căn cứ buộc bà Ly chịu trách nhiệm liên đới đối với số tiền phải hoàn trả.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu V được chấp nhận nên ông Lê Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu V đối với ông Lê Văn Q. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2022 giữa bà Lê Thị Thu V và ông Lê Văn Q vô hiệu. Buộc ông Lê Văn Q phải trả cho bà Lê Thị Thu V số tiền đặt cọc còn lại là 115.000.000 (*một trăm mười lăm triệu*) 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc ông Lê Văn Q phải nộp 5.750.000 (*năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu V 2.875.000 (*hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005087 ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THA.DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký tên và đóng dấu*)

Vũ Văn Tuấn