

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 82/2023/DS-ST
Ngày 14-8-2023
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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Hồng Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lâm Thị Nguyệt Hồ
- Bà Khuru Liên Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố N– Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2023/QĐXX-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trang Thanh N**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 5/581, ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Sơn Chúc P**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm 1, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và anh **Nguyễn Huỳnh Đ**, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp B1, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Cà Mau, (văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022).

Bị đơn: Bà **Ngô Thị Kim A**, sinh năm 1959; HKTT: Số C18, khóm M, phường L, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; Chỗ ở hiện nay: Số 97 N1, khóm M, phường N3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Vũ Ngọc D**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 5/581 ấp G, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông P và bà Kim A có mặt, ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bà Trang Thanh N là anh Sơn Chúc P,

anh Nguyễn Huỳnh Đ là nguyên đơn trong vụ án trình bày: Bà Trang Thanh N và ông Vũ Ngọc D có mối quan hệ vợ chồng và có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Vào ngày 06/10/2022, ông D và bà Ngô Thị Kim A có thỏa thuận bằng miệng về việc ông D đặt cọc cho bà Anh số tiền 100.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản từ tài khoản 050024369290, chủ tài khoản Vũ Ngọc D tại ngân hàng Sacombank vào tài khoản 0321000806206, chủ tài khoản Ngô Thị Kim A tại ngân hàng Vietcombank, để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất của bà A. Khi thỏa thuận thì không có làm văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, giá trị đất chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là một tháng sau khi đặt cọc. Hai bên có thỏa thuận là nếu bên đặt cọc không tiếp tục thực hiện thỏa thuận thì bên nhận đặt cọc hoàn trả lại cho bên đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

Sau đó thì ông D mới thông báo cho bà N biết về thỏa thuận chuyển nhượng này, lúc này bà N đã nhiều lần đến gặp bà Anh đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và xin nhận lại tiền đặt cọc nhưng bà Anh không đồng ý.

Do bà N và ông D là vợ chồng, ông D đã tự dùng tài sản chung của vợ chồng để đặt cọc mà bà N không hề hay biết. Đồng thời tại thời điểm ông D đặt cọc, ông D đang bị bệnh rối loạn thần kinh (loạn dạng phân liệt) nên ông D không thể tự quyết định giao dịch của mình. Bà N có yêu cầu Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định cho ông Vũ Ngọc D là chỉ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà N là việc khi thực hiện giao dịch ông D đang bị bệnh, bà N không có yêu cầu Tòa án tuyên bố anh D bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự.

Tại đơn khởi kiện, bà Trang Thanh N yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc giữa ông Vũ Ngọc D và bà Ngô Thị Kim A; yêu cầu bà Anh trả lại cho vợ chồng bà N và ông D số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Không có yêu cầu gì khác.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/3/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Ngô Thị Kim A là bị đơn trình bày: Bà với vợ chồng bà Trang Thanh N và ông Vũ Ngọc D không có quan hệ họ hàng gì, từ trước đến nay không có quen biết. Do bà có diện tích đất tại ấp T, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu đang để người cháu tên Ngô Minh N3 quản lý và nuôi tôm. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất này thì D thông qua N3 dẫn đến gặp bà đặt vấn đề mua đất này.

Vào ngày 06/10/2022, D đến nhà bà Anh tại số 97 N1, khóm M, phường N3, thành phố B để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Lúc đó, bà và D đã thống nhất giá trị chuyển nhượng 800.000.000 đồng, D đã đặt cọc 100.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản, thỏa thuận trong vòng 01 tháng kể từ ngày đặt cọc phải tiến hành việc chuyển nhượng. D đã chuyển tiền cho bà nên giữa bà và D thống nhất không có làm văn bản về hợp đồng đặt cọc này mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau và có thỏa thuận là nếu D không mua thì phải mất cọc, thỏa thuận thời hạn thực hiện việc ký kết và chuyển Nợ là 01 tháng sau. Bà xác định tại thời điểm thỏa thuận với D, D rất bình thường không hề bị bệnh, đồng thời giữa bà và D không có sự thỏa thuận N phía nguyên đơn trình bày N trên là “*nếu bên đặt cọc không tiếp tục thực hiện thỏa thuận thì bên nhận đặt cọc hoàn trả lại cho bên đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng*”. Bà Anh chỉ thỏa thuận giao dịch với D và D đã vi phạm thỏa thuận thì phải mất cọc nên bà Anh không ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, không yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc D đã được tổng đạt hợp lệ Nng vắng mặt và không trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nay nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại cho bà N và ông D số tiền 50.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc ngày 06/10/2022 do vô hiệu và đề nghị buộc bị đơn trả lại cho bà N số tiền 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu giám định tâm thần đối với ông Vũ Ngọc D do gia đình không muốn làm ảnh hưởng đến ông D nên nay bà N không yêu cầu giám định tâm thần đối với ông D.

- Bị đơn bà Ngô Thị Kim A trình bày: Bà xác định nếu hiện nay phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận thì bà vẫn có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu nguyên đơn vẫn xác định yêu cầu hủy hợp đồng thì bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu về việc buộc bà Ngô Thị Kim A trả số tiền 50.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thanh N đối với bà Ngô Thị Kim A về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2022 và yêu cầu bà Anh trả lại số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện N sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại địa bàn thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thành phố Bạc Liêu và được Tòa án thành phố Bạc Liêu giải quyết là theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn có quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Ngô Thị Kim A trả số tiền 50.000.000 đồng.

[4] Xét thỏa thuận đặt cọc giữa ông Vũ Ngọc D và bà Ngô Thị Kim A: Mặc dù ông D không có ý kiến trình bày, tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là giữa ông Vũ Ngọc D và bị đơn có thỏa thuận đặt cọc với nhau về cụ thể là: Vào ngày 06/10/2022, ông D và bà Ngô Thị Kim A có thỏa thuận bằng miệng về việc ông D đặt cọc cho bà Anh số tiền 100.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông D vào tài khoản của bà A, để nhận chuyển nhượng phần đất của bà A. Khi thỏa thuận thì không có làm văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau, thỏa thuận giá trị đất chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và thời hạn để thực hiện việc ký kết và chuyển nhượng là 01 tháng kể từ ngày đặt cọc ngày 06/10/2022 đây là tình tiết đã được các đương sự thống nhất nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung này.

[5] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc, thấy rằng: Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, không quy định điều kiện về hình thức của Hợp đồng đặt cọc nên về hình thức sự thỏa thuận bằng lời nói về việc đặt cọc giữa ông Vũ Ngọc D và bà Ngô Thị Kim A phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Xét về nội dung của thỏa thuận đặt cọc giữa ông Vũ Ngọc D và bà Ngô Thị Kim A, nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận với bị đơn, ông D bị bệnh tâm thần và số tiền 100.000.000 đồng dùng để đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng mà khi ông D đặt cọc đã không có ý kiến đồng ý của nguyên đơn nên thỏa thuận này là vô hiệu nên bà N yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc và yêu cầu bà Anh trả lại số tiền 100.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý với ý kiến này của nguyên đơn, thấy rằng:

[6.1] Đối với việc nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận với bị đơn, ông D bị bệnh tâm thần, không đủ năng lực để giao kết hợp đồng với bị đơn. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định tâm thần của ông D, tuy nhiên tại Công văn số 145/PYTT ngày 04/7/2023 của Trung tâm pháp y tâm thần khu vực Tây Nam Bộ cung cấp, gia đình D không đưa D đến để Trung tâm tiến hành giám định nội trú và tại phiên tòa, người đại diện của bà N cũng xác định không có yêu cầu giám định tâm thần với D nữa nên hiện nay đối với ý kiến trình bày này phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh là ông D không đủ năng lực để giao kết hợp đồng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này.

[6.2] Đối với việc nguyên đơn cho rằng số tiền ông D dùng để thực hiện hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng, khi ông D dùng tiền này để giao dịch với bị đơn mà không có ý kiến của nguyên đơn nên thỏa thuận giao dịch này là vô hiệu, thấy rằng:

Tại Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định:

1. Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó.

2. Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng đang chiếm hữu động sản mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó trong trường hợp Bộ luật dân sự có quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Và tại khoản 1 Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định:

1. Trường hợp hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi có sự thay đổi người đại diện thì phải thông báo cho bên tham gia quan hệ dân sự biết.

Trường hợp thành viên của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự không được các thành viên khác ủy quyền làm người đại diện thì thành viên đó là chủ thể của quan hệ dân sự do mình xác lập, thực hiện.

[6.3] Như vậy, ông D đã dùng số tiền trong tài khoản có tên ông D để giao dịch đặt cọc với bà A nên ông D có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến số tiền trong tài khoản do ông D đứng tên. Ngoài ra, ông D cũng có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan tài sản với tư cách là đại diện hộ gia đình, nếu trong trường hợp bà N không đồng ý việc xác lập giao dịch này thì ông D cũng có quyền tự mình xác lập, thực hiện giao dịch. Vì vậy, bản thân ông D có quyền xác lập, thực hiện giao dịch đặt cọc với bà Kim A với tư cách cá nhân ông D hay với tư cách đại diện hộ gia đình nên thỏa thuận đặt cọc ngày 06/10/2022 là đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực nên buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

[6.4] Xét về ý kiến nguyên đơn trình bày về việc: Có thỏa thuận “nếu bên đặt cọc không tiếp tục thực hiện thỏa thuận thì bên nhận đặt cọc hoàn trả lại cho bên đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng”, tuy nhiên bị đơn không thừa nhận có thỏa thuận này, phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến này.

[6.5] Về việc thực hiện hợp đồng thấy rằng: Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng kể từ ngày đặt cọc ngày 06/10/2022, tuy nhiên đề nghị hủy hợp đồng không được chấp nhận nên buộc ông D phải tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận. Khi đến hạn ông D đã không tiếp tục thực hiện thì xem như ông D đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc vì vậy, yêu cầu của bà N yêu cầu bà Kim A trả lại một phần số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Như đã nhận định trên, đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 5; khoản 2 Điều 71; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 328 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thanh N đối với bà Ngô Thị Kim A về việc yêu cầu bà Ngô Thị Kim A trả lại một phần số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thanh N đối với bà Ngô Thị Kim A về việc yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc giữa ông Vũ Ngọc D và bà Ngô Thị Kim A vào ngày 06/10/2022 và yêu cầu bà Ngô Thị Kim A trả lại cho bà Trang Thanh N số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trang Thanh N phải chịu 300.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008276 ngày 27/12/2022 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Ngô Hồng Trinh

