

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUY NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2017/DS-ST
Ngày: 07- 9- 2017
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Đắc Toàn

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Mỹ Trinh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn tham gia phiên tòa:
Ông Trần An Vinh – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2017/QĐXX-ST ngày 28 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đình N – sinh năm: 1954

Địa chỉ: Đường P, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Kim P – sinh năm: 1954

Địa chỉ: Đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đ – sinh năm: 1957

Địa chỉ: Đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Kim P

Địa chỉ: Đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

(Theo giấy ủy quyền ngày 20/4/2017).

2. Ông Nguyễn Thành Q – sinh năm: 1982

3. Bà Nguyễn Thị H – sinh năm: 1980

Cùng địa chỉ: Đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Ông N có mặt; ông P vắng mặt không có lý do; Ông Q và bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2017 (nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 31/3/2017) và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Phạm Đình N trình bày:

Năm 2016 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận: Vợ chồng ông P, bà Đ chuyển nhượng cho ông nhà và đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 23E khu quy hoạch Đông đường V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, diện tích 80m², đã được UBND Tp. Quy Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2005, với giá 1.325.000.000đồng.

Ngày 28/10/2016 ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông P, bà Đ 25.000.000đồng và có viết giấy đặt cọc. Theo giấy đặt cọc thì ngày 02/11/2016 sau khi làm thủ tục công chứng xong, ông sẽ giao số tiền 1.300.000.000đồng còn lại cho vợ chồng ông P, bà Đ. Nếu bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi, nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc và ngày 12/11/2016 giao nhà.

Ngày 02/11/2016 khi đến Phòng công chứng T thì hồ sơ nhà đất của vợ chồng ông P, bà Đ chưa đầy đủ vì hai bên chuyển nhượng nhà đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00030 ngày 04/02/2005 chỉ có đất không có nhà nên Phòng công chứng không công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông không giao tiền mua nhà đất còn lại là 1.300.000.000đồng.

Sau đó, theo hướng dẫn của Phòng công chứng T vợ chồng ông P làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hai bên có thỏa thuận miệng khi nào xong thủ tục sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, vợ chồng ông P, bà Đ không thông báo cho ông biết, không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà tự ý chuyển nhượng nhà và đất trên cho người khác.

Việc đặt cọc là giữa ông và vợ chồng ông P, bà Đ; vợ ông không tham gia và nguồn tiền đặt cọc là của ông.

Trong đơn khởi kiện ông yêu cầu vợ chồng ông P, bà Đ phải trả cho ông tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc gấp đôi là 50.000.000đồng, tổng cộng 75.000.000đồng, nhưng tại các lời khai và tại phiên tòa ông yêu cầu vợ chồng ông P,

bà Đ trả cho ông tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng, tổng cộng 50.000.000đồng.

- Tại bản khai ngày 19/4/2017 và các lời khai tiếp theo bị đơn ông Nguyễn Kim P trình bày:

Năm 2016 giữa vợ chồng ông và ông Phạm Đình N có thỏa thuận, vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông N nhà và đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 23E, khu quy hoạch Đông đường V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, diện tích 80m² đã được UBND Tp. Quy Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2005, với giá 1.325.000.000đồng.

Ngày 28/10/2016 ông N đã đặt cọc cho vợ chồng ông 25.000.000đồng và có viết giấy đặt cọc. Theo giấy đặt cọc ngày 02/11/2016 sau khi ông N giao đủ số tiền mua nhà còn lại là 1.300.000.000đồng thì hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục mua bán, giao sổ đỏ. Nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi và ngày 12/11/2016 giao nhà, nhưng tại thời điểm này khu vực phường N, thành phố Q xảy ra ngập lụt lớn, ông N không muốn mua nhà của vợ chồng ông nên ngày 02/11/2016 ông N không giao số tiền mua nhà đất 1.300.000.000đồng còn lại. Do đó, hai bên không đi công chứng hợp đồng và không tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất trên.

Ngày 07/3/2017 vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị H.

Nay ông N yêu cầu vợ chồng ông trả cho ông N tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng, ông không đồng ý vì ông N không mua nhà thì mất tiền đặt cọc, vợ chồng ông không có lỗi gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Kim P trình bày: Bà là vợ ông P, bà thống nhất như trình bày của ông P; bà không đồng ý trả cho ông N số tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng vì ông N không mua nhà thì mất tiền đặt cọc, vợ chồng bà không có lỗi gì.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 07/3/2017 vợ chồng ông P và bà Đ đã nhận đặt cọc của vợ chồng ông bà để chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 23E, khu quy hoạch Đông đường V, phường N, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cho

vợ chồng ông bà. Ngày 21/4/2017 hai bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và việc chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông bà đã nhận nhà.

Còn việc đặt cọc mua bán nhà trước đó giữa vợ chồng ông P, bà Đ và ông N, vợ chồng ông bà không liên quan gì; vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu hướng giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và Thư ký tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông N buộc vợ chồng ông P và bà Đ phải trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông N. Bác lời nại của vợ chồng ông P và bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ 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 tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Đình N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp tiền đặt cọc giữa ông với ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Đ, địa chỉ: Đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Căn cứ 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- Về vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Kim P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; vợ chồng ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị H

ngày 30/8/2017 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Ngày 28/10/2016 giữa ông Phạm Đình N và ông Nguyễn Kim P có xác lập “Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán nhà” để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 23E, khu quy hoạch Đông đường V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định giữa ông N và vợ chồng ông P, bà Đ với giá 1.325.000.000đồng. Ông N đã đặt cọc cho vợ chồng ông P và bà Đ số tiền 25.000.000đồng và theo hợp đồng thì ngày 02/11/2016 ông N giao số tiền mua nhà 1.300.000.000đồng còn lại, ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, giao sổ đỏ. Nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi và ngày 12/11/2016 giao nhà.

Nhưng từ ngày đặt cọc đến nay hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được, với lý do: Theo trình bày của ông N là thửa đất của ông P, bà Đ có nhà nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00030 ngày 04/02/2005 (tại thời điểm vợ chồng ông P và bà Đ chuyển nhượng nhà và đất cho ông) chỉ thể hiện đất, không thể hiện nhà trên đất nên không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và sau khi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02458 ngày 22/12/2016 thì vợ chồng ông P và bà Đ đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Q và bà Nguyễn Thị H. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P và bà Đ phải trả cho ông số tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng. Còn vợ chồng ông P, bà Đ cho rằng do ông N không muốn mua nhà đất nữa nên ông N không giao số tiền 1.300.000.000đồng còn lại để đi công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông N thấy rằng: Mặc dù ông N và vợ chồng ông P, bà Đ trình bày không thống nhất lý do hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q nhưng qua xác minh tại Phòng công chứng T thì tháng 11 năm 2016 ông N có đến Phòng công chứng T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00030 đã được UBND Tp. Quy Nhơn cấp ngày 04/02/2005 và các giấy tờ kèm theo để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất nói trên nhưng qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00030 ngày 04/02/2005 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chỉ thể hiện đất, không thể hiện nhà trên đất như thực tế nên căn cứ theo quy định của Bộ tài nguyên môi trường, phòng công chứng T đã từ chối công chứng (từ chối miệng). Đồng thời, hướng dẫn phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì mới công chứng được hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất.

Thực tế là sau ngày 02/11/2016 tức là sau ngày hai bên thỏa thuận đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng ông P, bà Đ đã làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02458 ngày 22/12/2016. Đồng thời, chính ông P cũng thừa nhận sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ngày 07/3/2017 vợ chồng ông P và bà Đ đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Q và bà H mà không có bất kỳ thông báo nào về việc hủy hợp đồng với ông N.

Như vậy, việc vợ chồng ông P, bà Đ sau khi nhận tiền đặt cọc của ông N nhưng tự ý hủy bỏ hợp đồng không chuyển nhượng nhà đất cho ông N mà không thông báo cho ông N biết về việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 423 Bộ luật dân sự là lỗi hoàn toàn của vợ chồng ông P và bà Đ không tự nguyện thực hiện hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2016 giữa ông N và vợ chồng ông P, bà Đ vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 131, khoản 2 Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật dân sự, nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc (phạt cọc). Theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2016, nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phạt cọc gấp đôi, nên vợ chồng ông P và bà Đ phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng và phạt cọc 25.000.000 đồng, tổng cộng 50.000.000 đồng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình N. Buộc vợ chồng ông P và bà Đ phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng và phạt cọc 25.000.000 đồng, tổng cộng 50.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với đề nghị của đại diện VKSND thành phố Quy Nhơn.

Đối với vợ chồng ông Q và bà H là người nhận chuyển nhượng nhà đất tại đường N, thành phố Q sau ông N nhưng ông Q, bà H không biết việc đặt cọc giữa ông N với vợ chồng ông P, bà Đ và việc chuyển nhượng nhà đất này đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; ông N cũng không yêu cầu vợ chồng ông P, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho ông N. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của vợ chồng ông Q và bà H là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận, căn cứ khoản 2 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 thì vợ chồng ông P và bà Đ phải chịu 2.500.000đồng (50.000.000đồng x 5%).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 328, khoản 3 Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 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. Hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2016 giữa ông Phạm Đình N và vợ chồng ông Nguyễn Kim P, bà Nguyễn Thị Đ để chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 23^E, khu quy hoạch Đông đường V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Phạm Đình N số tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng; tổng cộng 50.000.000đồng.

3. Bác yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý trả số tiền đặt cọc 25.000.000đồng và phạt cọc 25.000.000đồng cho ông Phạm Đình N.

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Kim P và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 2.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Phạm Đình N không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phạm Đình N 1.875.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004562 ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

5.1. *Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5.2. 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 thoả 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND. Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thùy Trang