TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 43/2018/DS-ST Ngày: 13-7-2018 V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Lê Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Trọng Khá và bà Đào Thị Ngâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lệ Siêng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà: Ông Phạm Hải Dương – Kiểm sát viên.

Vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 13 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2017/TLST-DS ngày 17/11/2017 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/QĐXX-ST ngày 06/6/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Diệp Thị Ngọc L, sinh năm: 1938;

Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm: 1967; Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, Phú Yên (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, Phú Yên.

Ông N vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), bà L có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1968 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm: 1969; Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố T, Phú Yên. Vắng mặt.

- Ngân hàng N Việt Nam;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N Việt Nam: Ông Hà Đức T, sinh năm: 1968 – Trưởng Phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh thành phố T, tỉnh Phú Yên (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2018). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 02/8/2017, giữa nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L với vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L có viết giấy đặt cọc. Theo đó, vợ chồng ông N, bà L thống nhất bán cho bà L thửa đất có diện tích 17mx5m nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011 với giá 295.000.000 đồng, đồng thời nhận tiền đặt cọc trước từ bà L 40.000.000 đồng. Nhưng sau khi nhận tiền đặt cọc, ông N, bà L cố tình lãng tránh, không thực hiện theo cam kết; không giao các giấy tờ đất, ký hợp đồng mua bán và bàn giao thửa đất.

Ngoài ra, khi lập hợp đồng đặt cọc, phía bà L không biết 1 phần diện tích đất mua nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 cấp ngày 16/5/2011 cho ông N, bà L. Qua tìm hiểu, bà L mới biết được diện tích đất ông N, bà L đồng ý bán cho bà chỉ có 1 phần diện tích là nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 cấp ngày 16/5/2011, còn lại là diện tích đất ông N, bà L mua lại của người khác, không hợp lệ để làm Sổ đỏ. UBND phường P cũng thông tin cho bà L biết là diện tích hợp pháp của ông N, bà L nhỏ, không đủ 85m^2 như trong giấy đặt cọc nên không thể tách thửa được. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, diện tích đất này vợ chồng ông N, bà L đã thế chấp tại Ngân hàng và hiện vẫn chưa được giải chấp. Do đó, bà L không chấp nhận việc tiếp tục ký hợp đồng mua bán mà yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2017 vô hiệu và buộc ông N, bà L phải trả lại cho bà L số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà L biết đất của ông N, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý mua và thỏa thuận ông N, bà L sẽ đến Ngân hàng để rút Sổ đỏ ra làm giấy tờ mua bán đất hợp pháp cho bà L. Việc mua bán đất này ông N, bà L thông báo cho Ngân hàng nơi thế chấp biết hay chưa thì phía bà L

không biết.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vợ chồng bà (N, L) có ký hợp đồng đặt cọc với bà L các nội dung như phía nguyên đơn trình bày. Bà L đã đặt cọc trước số tiền 40.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ giao số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 30/8/2017. Nhưng đến ngày 30/8/2017 phía bà L không giao tiền, bà có liên lạc nhưng phía bà L báo là không mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc nữa và đòi lại tiền cọc.

Trước khi viết giấy đặt cọc mua đất thì phía bà L và vợ chồng bà đã thỏa thuận là mua bán đất không có giấy tờ, không có ra xác nhận tại UBND phường mà chỉ mua bán bằng giấy viết tay. Khi lập giấy đặt cọc bà L biết đất vợ chồng bà bán một phần nằm trong Giấy CNQSD đất được cấp ngày 16/5/2011, còn một phần là đất vợ chồng bà mua lại bằng giấy tay của vợ chồng ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị N. Còn việc trong Giấy đặt cọc ngày 02/8/2017 ghi mua đất 17mx5m đều thuộc Giấy CNQSD đất được cấp ngày 16/5/2011 cho vợ chồng bà là không đúng, vì vợ chồng bà thỏa thuận là mua bán giấy tay, một phần đất chưa có Sổ, mua lại của ông H, bà N. Phần nằm trong Giấy CNQSD đất được cấp ngày 16/5/2011 thì hiện vợ chồng bà đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh thành phố T. Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận, lúc nào phía bà L giao đủ tiền mua đất thì cả hai sẽ cùng đến Ngân hàng để rút Sổ đỏ ra. Nhưng phía bà L chưa giao đủ tiền nên bà chưa rút Sổ đỏ ra được và hiện hợp đồng vay của bà với Ngân hàng vẫn chưa được giải chấp. Khi vợ chồng bà yêu cầu phía bà L giao đủ tiền để xóa thế chấp tại Ngân hàng thì phía bà L không đồng ý, có lời lẽ xúc phạm, đe dọa tính mạng bà. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả 40.000.000 đồng tiền cọc, bà không đồng ý. Vợ chồng bà không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng mua bán đất không thực hiện được. Bà L đã đồng ý mua giấy tay nhưng không mua thì phải mất tiền cọc. Ngoài ra, vợ chồng bà không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn N*: thống nhất theo trình bày của bà Nguyễn Thị L và đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị N trình bày*: Năm 2010, vợ chồng ông bà có bán cho vợ chồng ông N, bà L diện tích đất 40m^2 (ngang 5m, dài 8m), có tứ cận: Tây giáp đường hẻm, Đông giấp đất chị L, Bắc giáp nhà đất bà L, Nam giáp đất của bà. Việc mua bán đất bằng giấy viết tay. Nay ông bà không có yêu cầu gì, vì điều kiện công việc nên ông bà không thể tham gia các lần làm việc của Tòa nên đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt ông bà trong suốt quá trình vụ án.

- *Ngân hàng N Việt Nam – do ông Hà Đức T, Trưởng Phòng kinh doanh Ngân hàng N Việt Nam chi nhánh thành phố T, tỉnh Phú Yên làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tại thời điểm vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng

đặt cọc với bà Diệp Thị Ngọc L ngày 02/8/2017 thì thửa đất số 08, tờ bản đồ 80, đứng tên ông N bà L, được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/5/2011, tại khu phố B, phường P, thành phố T đang được thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh thành phố T theo Hợp đồng thế chấp số 111113/HĐTC ngày 11/11/2013, để đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà L theo Hợp đồng tín dụng số 111016/HĐTD ngày 11/10/2016 và hiện nay đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 191017/HDTD ngày 19/10/2017, chưa tiến hành thanh lý. Từ trước đến nay Ngân hàng không nhận được thông báo nào của ông N, bà L về việc nhận đặt cọc của người khác để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Khi nhận được thông báo của Tòa, Ngân hàng mới biết. Việc ông N, bà L nhận tiền cọc để bán đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng không báo cho Ngân hàng biết là không đúng. Đề nghị Tòa giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 122, 127, 131, 328 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng đã nhận. Về án phí: bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị N, Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh thành phố T, tỉnh Phú Yên đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông N, ông H, bà N và Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh thành phố T, Phú Yên.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc: Ngày 02/8/2017, giữa nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn

Thị L có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất, với nội dung: vợ chồng ông N, bà L thống nhất bán cho bà L thửa đất có diện tích 17mx5m nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011 với giá 295.000.000 đồng, đồng thời bị đơn đã nhận tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng từ bà Lang. Theo hai Giấy đặt cọc do phía nguyên đơn, bị đơn cung cấp thì có sự chênh lệch về một số nội dung. Tuy nhiên, hai bên đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, thời điểm thỏa thuận sẽ giao số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 30/8/2017 và bị đơn đã nhận tiền cọc 40.000.000 đồng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận đều biết tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011 cho ông N, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh thành phố T. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh thành phố T cung cấp thì tại thời điểm đặt cọc, tổng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 111113/HĐTC ngày 11/11/2013, để đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà L theo Hợp đồng tín dụng số 111016/HĐTD ngày 11/10/2016 và hiện nay đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 191017/HDTD ngày 19/10/2017 và hiện các hợp đồng chưa tiến hành thanh lý. Tuy nhiên, từ trước đến nay Ngân hàng không nhận được thông báo nào của ông N, bà L về việc nhận đặt cọc của người khác để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Theo quy định tại Điều 320, 321 của Bộ luật dân sự thì ông N, bà L không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011 đang thế chấp tại Ngân hàng cho người khác khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng. Do đó, ngày 02/8/2017, ông N bà L ký hợp đồng đặt cọc mua bán một phần diện tích đất đang thế chấp tại Ngân hàng mà chưa được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm quy định của luật.

[5] Hơn nữa, trong hợp đồng đặt cọc thể hiện, các bên đặt cọc để mua bán diện tích đất 85m^2 nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00211 ngày 16/5/2011. Nhưng thực tế trong 85m^2 đất theo hợp đồng đặt cọc thì chỉ có 45m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà L; còn 40m^2 là đất bị đơn mua lại của ông Lê Thanh H, bà Huỳnh Thị N bằng giấy viết tay. Theo trình bày của phía nguyên đơn khi lập hợp đồng đặt cọc nguyên đơn không biết, nhưng sau đó qua tìm hiểu nguyên đơn mới biết một phần diện tích đất trong hợp đồng đặt cọc là bị đơn mua lại của người khác. Phía bị đơn cho rằng khi đặt cọc, nguyên đơn biết một phần diện tích đất là bị đơn mua lại của người khác mà vẫn đồng ý mua nhưng không có chứng cứ chứng minh; nên xác định có sự nhầm lẫn của hai bên khi lập hợp đồng đặt cọc. Việc bị đơn trình bày hai bên thỏa thuận mua bán đất bằng giấy viết tay, không cần làm thủ tục giấy tờ là không phù hợp với hợp đồng đã ký kết và không phù hợp quy định của pháp

luật. Tại Biên bản xác minh ngày 17/4/2018, UBND phường P, thành phố T đã xác định diện tích 85m^2 theo hợp đồng đặt cọc không thực hiện thủ tục tách thửa được nên không đảm bảo quyền lợi cho bên mua.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2017 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123, 126 của Bộ luật dân sự, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận.

[7] Việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu và việc mua bán đất không thực hiện được là do có lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn nên cả hai phải gánh chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc, bị đơn cũng không có yêu cầu gì thêm, không có thiệt hại xảy ra nên không xem xét.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 117, 123, 126, 131, 320, 321, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2017 được ký kết giữa nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L và bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L bị vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L số tiền đặt cọc đã nhận là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp

đủ).

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Diệp Thị Ngọc L 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005344, ngày 17/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

Trường hợp bản án 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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Viện KSND thành phố Tuy Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Tuy Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Lê Mai

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**