

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG
TỈNH VINH LONG**

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

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày: 03 - 8 - 2022
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 VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Phụng

Bà Huỳnh Thị Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên

Trong ngày 03 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2022/TLST-DS ngày 17/5/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: số nhà M, đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thới B, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà H, đường V, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: số nhà H, đường V, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 12/7/2019, ông T và ông Nguyễn Thới B ký kết Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 487, tờ bản đồ 32, diện tích 254,3m², địa chỉ: khóm S, phường N, thành phố V với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Ông T giao ông B nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng có biên nhận tiền do ông B ký tên, ghi họ và tên, điểm chỉ vào biên nhận; số tiền 150.000.000 đồng còn lại trả ông B khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức không quá 03 tháng là ngày 12/10/2019. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D, số công chứng 3538. Đến ngày 30/7/2019, ông B đề nghị nhận thêm tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và ông T giao thêm ông B nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng, có biên nhận viết tay của ông B.

Hết thời hạn 03 tháng theo thỏa thuận, ông B không tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản khác gắn liền thửa đất 487 với ông T. Lúc này, ông B cho biết ông B và vợ là bà T đã ly hôn, đã chia tài sản nhà đất tại thửa 487 nên ông B không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T được.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3538 ngày 12/7/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D; yêu cầu ông B trả lại ông T số tiền đặt cọc đã nhận 150.000.000 đồng và bồi thường cọc số tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng. Lý do yêu cầu bồi thường cọc: Tại Điều 7 của hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận nếu ông B không thực hiện các thủ tục, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không giao tài sản theo thời gian như đã thỏa thuận thì bồi thường ông T số tiền bằng hai lần tiền cọc đã nhận. Mục đích lập hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019 giữa ông T với ông B nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng, lỗi thuộc về ông B hoàn toàn dẫn đến hợp đồng không thực hiện được.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/7/2022, ông Nguyễn Thới B trình bày:

Ông B thừa nhận ký kết với ông T hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 487, tờ bản đồ 32, số công chứng 3538 ngày 12/7/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D; thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc hai lần tổng cộng 150.000.000 đồng. Theo yêu cầu khởi kiện của ông T, ông B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019, đồng ý trả lại ông T số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng. Riêng yêu cầu bồi thường cọc số tiền 150.000.000 đồng thì ông B không đồng ý, đề nghị được miễn bồi thường. Lý do không đồng ý: Do quan hệ hôn nhân của ông B với bà T đã có Bản án số 70/2019/HNGĐ-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V quyết định ly hôn, chia đôi bằng hiện vật nhà và đất tại thửa 487 nhưng bản án chưa được tổ chức thi hành án nên bà T chưa thanh toán lại ông B số tiền chênh lệch do nhận tài sản nhiều hơn. Khi nào bà T thanh toán lại ông B số tiền chênh lệch chia tài sản chung thì ông B trả lại ông T số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng. Ông B bảo lưu ý kiến này suốt quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải

quyết, xét xử vắng mặt ông B quá trình tiến hành tố tụng cùng các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/6/2022, bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Bà T và ông Nguyễn Thới B ly hôn, đã chia tài sản chung vợ chồng theo Bản án số 70/2019/HNGĐ-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V. Nhà ở và thửa đất 487, tờ bản đồ 32, diện tích 254,3m² đã được Tòa án chia đôi, ông B nhận nhà trước gắn diện tích đất 110,8m², bà T nhận nhà sau gắn diện tích đất 139,5m².

Ngày 12/7/2019, ông B và ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất 487 cùng 01 nhà ở riêng lẻ cấp 4 thì bà T hoàn toàn không hay biết, không ký tên vào hợp đồng đặt cọc, không sử dụng vào số tiền 150.000.000 đồng mà ông B nhận của ông T. Việc tranh chấp số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, bồi thường cọc 150.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông T do ông B giải quyết với ông T. Bà T không đồng ý trả bất cứ khoản tiền nào trong số tiền nêu trên do không tham gia vào giao dịch, không sử dụng tiền. Bà T bảo lưu ý kiến này suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà T quá trình tiến hành tố tụng và các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/6/2022, ông Lê Văn Q trình bày:

Ông Q là con riêng của bà T, không hay biết, không ký tên vào Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 487, tờ bản đồ 32 lập ngày 12/7/2019. Ông Q không sử dụng vào số tiền 150.000.000 đồng mà ông B nhận từ ông T. Việc tranh chấp số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, bồi thường cọc 150.000.000 đồng do ông B giải quyết với ông T. Ông Q không đồng ý trả bất cứ khoản tiền nào trong số tiền nêu trên do không tham gia vào giao dịch. Ông Q bảo lưu ý kiến này suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông Q trong quá trình tiến hành tố tụng cùng các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T yêu cầu ông B trả số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông B trả số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng mà yêu cầu ông B trả tiền lãi chậm trả của số tiền cọc 150.000.000 đồng đã nhận với lãi suất bằng lãi suất ông T vay tiền ngân hàng để giao cọc ông B là 12,5%/năm, thời gian trả lãi bắt đầu tính từ ngày 30/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng ý tính tròn 36 tháng. Ông T được ông B giao giữ bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 613953 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14/10/2014 của thửa đất 487, tờ bản đồ 32 do cá nhân ông Nguyễn Thới B đứng tên nên ông T sẽ trả lại ông B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông B trả đủ tiền ông T.

Bị đơn cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Hủy Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3538 ngày 12/7/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D. Buộc ông B trả ông T số tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 56.250.000đ, tổng cộng: 206.250.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T trả ông Nguyễn Thới B bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 613953 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14/10/2014. Buộc ông B nộp số tiền 10.312.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T khởi kiện ông B tranh chấp hợp đồng đặt cọc vì cho rằng có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố V nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Ông B, bà T, ông Q có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên. Vì vậy, thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo quy định tại các Điều 28, 35, 39, 186, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 487, tờ bản đồ 32, diện tích 254,3m², địa chỉ: khóm S, phường N, thành phố V lập ngày 12/7/2019 giữa ông T và ông B số công chứng 3538 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D được ông B thừa nhận đúng chữ ký tên, dấu điểm chỉ, chữ ghi họ và tên của ông B; xác định đã nhận tiền đặt cọc do ông T giao hai lần tổng số tiền 150.000.000 đồng nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019 do không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng nhà ở gắn liền với đất tại thửa 487, đồng ý trả ông T số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng nên đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phù hợp quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử chấp nhận; tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019,

số công chứng 3538 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D; buộc ông B trả lại ông T số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

[3] Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đặc cọc ngày 12/7/2019, ông B (Bên A) cam đoan:

“1.2. Thừa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: a) Thừa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp...

1.6. Bên A cam đoan không còn ai khác có chung quyền sở hữu, sử dụng tài sản nói trên và cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu có phát sinh tranh chấp”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019 nhằm mục đích đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng nhà ở gắn liền trên đất tại thửa 487, tờ bản đồ 32. Ông B biết rõ từ ngày 17/12/2018, Tòa án đã thụ lý, giải quyết vụ án “Ly hôn, chia tài sản khi ly hôn” giữa bà T và ông B tại nhà và đất thửa 487, có bản án sơ thẩm vào ngày 16/8/2019 nhưng trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì vào ngày 12/7/2019 ông B lại xác lập hợp đồng đặc cọc với ông T nhằm chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 487 trong khi tài sản đang có tranh chấp là không đúng nội dung cam đoan trong hợp đồng và không phù hợp quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông B đã không cung cấp với ông T thông tin đầy đủ, trung thực và chính xác về thực trạng nhà ở cùng quyền sử dụng đất tại thửa 487. Ông T trình bày ông B là người đề xuất với ông T trong việc rao bán nhà, đất tại thửa 487 bằng giá 250.000.000 đồng. Ông T không biết vợ chồng ông B đang thực hiện thủ tục ly hôn tại Tòa án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 487 mang tên cá nhân ông B nên ông T cho rằng không có lỗi trong việc hủy hợp đồng là phù hợp với các tình tiết, diễn biến sự việc và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến không xác lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 487 giữa ông T với ông B thuộc về ông B toàn bộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu ông B trả tiền lãi chậm trả của số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 12,5%/năm, thời gian trả lãi bắt đầu tính từ ngày 30/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng ý tính tròn 36 tháng (03 năm) là tự nguyện, có lợi cho ông B, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận. Ông B phải trả ông T tiền lãi như sau: 150.000.000 đồng x 12,5%/năm x 03 năm = 56.250.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông B phải trả ông T là 206.250.000 đồng.

Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T trả ông B một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 6139XX do Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp ngày 14/10/2014 của thửa đất 487, tờ bản đồ 32.

[4] Án phí: Buộc ông B nộp số tiền 10.612.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm ((206.250.000 đồng x 5%) + 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch do hủy hợp đồng). Hoàn trả ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 186, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 423, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, các khoản 3 và 4 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 487, tờ bản đồ 32, diện tích 254,3m², địa chỉ: khóm S, phường N, thành phố V, số công chứng 3538 ngày 12/7/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc D.

Buộc ông Nguyễn Thới B trả ông Nguyễn Văn T tổng số tiền cọc và tiền lãi 206.250.000 đồng (hai trăm lẻ sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T trả ông Nguyễn Thới B bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 6139XX do Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp ngày 14/10/2014.

2. Buộc ông Nguyễn Thới B nộp số tiền 10.612.500 đồng (mười triệu sáu trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 11.300.000 đồng (mười một triệu ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số No 0001188 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Chi cục Thi hành án: 1;
- Đương sự: 4;
- Lưu: 5.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân

