

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày: 25 - 8 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Châu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Lê Thuận Sơn,
- Ông Lê Quang Thạch.

**-Thư ký phiên Tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Quảng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 25 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLST-DS ngày 13/3/2024; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 18/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2024/QĐST-DS ngày 05/7/2024, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn N, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 497A L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Q.

- *Bị đơn:* Chị Phan Thị H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 18 đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Q, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Võ Khắc Th, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 18 đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng B, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 07/3/2024, bản tự khai ngày 08/4/2024 cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Văn N trình bày: Vào ngày 29/7/2022 anh Trần Văn N và chị Phan Thị H thực hiện ký cam kết về việc đặt cọc và xác nhận thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 5, diện tích 289,6m<sup>2</sup> tại thôn T, xã N, huyện L, tỉnh Q chủ sử dụng đất là ông Võ Khắc T, bà Phan Thị H. Theo Bản cam kết nhận tiền đặt cọc mua bán đất đã ký, chị Phan Thị Huế là người đứng ra giao kết và nhận tiền đặt cọc.

Tại Bản cam kết đặt cọc mua bán đất, giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); chị Phan Thị H cam đoan đã được sự đồng ý của chồng (ông Võ Khắc T) nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và hai bên thỏa thuận sau 03 tháng (kể từ ngày 29/7/2022) hai bên cùng nhau thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu chị Phan Thị H phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và không có yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, bị đơn chị Phan Thị H vắng mặt, tuy nhiên qua bản tự khai ngày 14/5/2024 chị H trình bày: Năm 2022 vì cần tiền để làm ăn tôi đã đến nhà anh N tại địa chỉ 497A L, phường B, thành phố Đ, tỉnh Q đặt vấn đề với nguyện vọng chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền thửa đất mang tên Ông/bà Võ Khắc T, Phan Thị H (Võ Khắc T là chồng tôi tại thời điểm này vợ chồng chưa ly hôn) thuộc thửa đất 96, tờ bản đồ số 5, diện tích 289,6m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Hải, xã Ngư Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình chủ sử dụng đất là ông Võ Khắc Thìn, bà Phan Thị H và được anh Trần Văn N chấp nhận và thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 300.000.000 đồng, tôi là người nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và viết giấy cam kết số tiền 100.000.000 đồng còn lại sẽ thực hiện giao nhận sau 03 tháng khi hai bên ra Công chứng kể từ ngày 29/7/2022. Tuy nhiên khoảng thời gian để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên việc làm ăn gặp khó khăn, không được thuận lợi, vợ chồng trực trặc về tình cảm nên tôi vẫn chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Văn N. Nay anh N khởi kiện buộc tôi phải có nghĩa vụ hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thì phải trả lại số tiền cọc tôi đã nhận của anh Trần Văn N là 200.000.000 đồng, tôi đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, nhưng xin anh N cho thời gian, chậm nhất đến hết ngày 10/6/2024 trả 100.000.000 đồng, số tiền còn lại xin phía nguyên đơn được trả dần.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Khắc T vắng mặt, tuy nhiên qua bản tự khai ngày 08/4/2024 anh T trình bày: Vào khoảng tháng 10/2022 tôi được tin từ anh N là nguyên đơn thông báo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 96, tờ bản đồ số 5, diện tích 289,6m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Hải, xã Ngư Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình chủ sử dụng đất là ông Võ Khắc T, bà Phan Thị H hiện đang cầm cố tại anh N, với nội dung chị Phan Thị H đã nhận số tiền 420.000.000 đồng và bảo tôi trả tiền để lấy lại sổ đỏ nhưng tôi không đồng ý, vài ngày sau anh N đến nhà và thông báo tôi phải trả số tiền 350.000.000 đồng để lấy lại sổ đỏ; nhưng tôi được biết chị Phan Thị H đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cầm cố cho anh N số tiền 200.000.000 đồng tất cả giao dịch trên tôi không có mặt, không được sự đồng ý của tôi. Đến tháng 11/2022 vợ chồng tôi ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Nay anh N khởi kiện tôi đồng ý bán thửa đất trên với giá 500.000.000 đồng và trừ đi số tiền đặt cọc chị H đã nhận 200.000.000 đồng hoặc chị H phải trả lại tiền cọc đã nhận cho anh N 200.000.000 đồng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là tranh chấp về dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn Thượng Hải, xã Ngư Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân

sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về tố tụng: Bị đơn chị Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Khắc T được Tòa án tổng đặt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến phiên tòa hai lần nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc (Bản cam kết) ngày 29/7/2022 giữa anh Trần Văn N và chị Phan Thị H thì hợp đồng đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng (mua bán đất và tài sản gắn liền) đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 5, diện tích 289,6m<sup>2</sup> tại thôn Thượng Hải, xã Ngư Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình chủ sử dụng đất là ông Võ Khắc T, bà Phan Thị H. Anh N, chị H thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, chị Phan Thị H đã nhận số tiền đặt cọc của anh Trần Văn N là 200.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc (Giấy cam kết) và nội dung của hợp đồng được các đương sự thừa nhận. Về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực; Khi ký hợp đồng thì các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc thì không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, thì tranh chấp giữa anh Trần Văn N và chị Phan Thị H là tranh chấp về đặt cọc. Việc đặt cọc giữa anh N và chị H bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Như vậy, pháp luật quy định người thực hiện nhận đặt cọc không bắt buộc phải là chủ sở hữu của tài sản nên đối chiếu với trường hợp của chị Phan Thị H ký hợp đồng đặt cọc với anh Trần Văn N để thực hiện giao dịch mua bán nhà đất của vợ chồng chị H là hoàn toàn vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật và việc nhận đặt cọc không trái quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trường hợp đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị Phan Thị H là người từ chối việc giao kết, tức là đơn phương chấm dứt hợp đồng thì chị H sẽ phải thực hiện nghĩa vụ như hợp đồng đặt cọc giữa Chị và anh N đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất nếu không thì phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh Trần Văn Nam. Vì vậy, chị Phan Thị H phải thực hiện đúng theo như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hoàn trả lại tiền đặt cọc.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi hoàn toàn thuộc về chị Phan Thị Huế, không phải lỗi của anh Trần Văn N, do đó chị H phải có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc là có căn cứ phù hợp nên cần được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Võ Khắc T, địa chỉ: Số 18 đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Q nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nhưng qua bản tự khai anh đồng ý bán thửa đất trên cho anh Trần

Văn N với giá 500.000.000 đồng và trừ đi số tiền đặt cọc chị H đã nhận 200.000.000 đồng hoặc chị H phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng để anh N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

*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, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 275; 328, 427, 428, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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; xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc chị Phan Thị H phải trả lại tiền đặt cọc cho anh Trần Văn N là 200.000.000 đồng (Hai trăm 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

2. Về án phí: Buộc chị Phan Thị H phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Trần Văn N 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004315 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 25/8/2024; Bị đơn, người liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Lệ Thủy
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Lệ Thủy;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Nguyễn Văn Châu**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN                      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thuận Sơn**

**Lê Quang Thạch**

**Nguyễn Văn Châu**

