

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 24-5-2024

V/v “*Tranh chấp*

Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VIỆT YÊN, TỈNH BẮC GIANG

- Với tHnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

* *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoàng Văn Tấn

2. Bà Nguyễn Thị Lại

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Minh Nguyệt- Thư ký Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu H- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 04/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 20/3/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 19/4/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 17/5/2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** *Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Khu Yên Nho, phường Gia Đông, thị xã Thuận THnh, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: *Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1998 (có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Nơi cư trú: Thôn Đông Sơn, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

* **Bị đơn:** *Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Làn 2, đường Nguyễn Thế Nho, tổ dân phố Dục Quang, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** *Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Phố Hồ, phường Hồ, thị xã Thuận THnh, tỉnh Bắc Ninh.

** Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1986 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Khu Hòa Đình, phường Võ Cường, tHnh phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/8/2023, các lời khai tiếp theo nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H do chị Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Chị H và anh D có mối quan hệ làm ăn quen biết từ lâu. Khi anh D biết chị H đang có nhu cầu cần mua đất thì đã giới thiệu cho chị H một vài lô đất thuộc Dự án Đông Bắc Bích Động, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang của Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh mà anh D đang cHo bán. Ngày 10/9/2021 chị H và anh D đã có sự thỏa thuận ký Hợp đồng đặc cọc với nội dung: Anh D đồng ý bán cho chị H lô đất LK9, Lô 33, 34 thuộc Dự án Đông Bắc Bích Động, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang với giá chuyển nhượng mỗi lô là 1.300.000.000 đồng/01 lô (một tỷ ba trăm triệu đồng), hai lô đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H đồng ý đặt cọc trước số tiền hai lô đất là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Hai bên hẹn nhau khi nào chủ đầu tư dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nếu anh D vi phạm thỏa thuận thì sẽ phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì chị H cũng thường xuyên liên hệ với anh D để hỏi về tiến độ dự án thì anh liên tục hứa hẹn với chị H dự án đang thực hiện vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời gian đầu năm 2022 chị H được biết hầu hết các thửa đất thuộc Dự án Đông Bắc Bích Động đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị H đã nhiều lần liên hệ với anh D để hai bên làm thủ tục mua bán nhưng anh D khất nản với lý do hai lô đất trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua một số thông tin chị H được biết cả hai lô đất LK9, Lô 33, 34 thuộc Dự án Đông Bắc Bích Động đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh D không thực hiện theo nội dung Hợp đồng đó là chuyển nhượng lại cho chị H cũng như không bán thì phải trả lại cọc và phạt cọc, anh D đã vi phạm cam kết theo Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thời điểm lập hợp đồng đặt cọc có mặt anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị L. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng: Bên bán (bên A) là anh Nguyễn Văn D, bên mua (bên B) chị Nguyễn Thị Thu H, có người làm chứng là chị Nguyễn Thị L. Hai bên thỏa thuận chị H sẽ mua hai thửa đất: Lô 33, 34 thuộc LK9, tờ bản đồ: Đông Bắc, Bích Động, địa chỉ thửa đất: Dự án Đông Bắc- Bích Động, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang, diện tích mỗi lô là 75m², tại thời điểm này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng/01 lô (một tỷ ba trăm triệu đồng), tổng tiền 02 lô là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng), bên B đặt cọc tổng số tiền 02 lô là

600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) mỗi lô cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Tại thời điểm lập hợp đồng thì chị H đã chuyển đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) ngày 10/9/2021 vào tài khoản của anh D, hiện tại số tài khoản, ngân hàng nào thì chị H không nhớ. Số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) hai bên thỏa thuận khi 02 lô này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chị H thì chị H sẽ thanh toán nốt. Thời hạn đặt cọc và thanh toán luôn ngày 10/9/2021. Hợp đồng còn có thỏa thuận khác: Giá 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) là bao gồm 100% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, bên B sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với chủ đầu tư (giá bao sổ) và các khoản phí thuế. Khi chủ đầu tư thông báo vào hợp đồng thì bên B sẽ đóng tiền theo tiến độ của chủ đầu tư. Cam kết chung: Thông báo nộp tiền đợt 1 của lô đất LK9: 33, 34 đóng tiền theo tiến độ của chủ đầu tư, trong hợp đồng đã ghi rõ: *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan... Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên B không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường... mà bên B đã đặt cọc cho bên A và tiền phạt, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên...”*. Hợp đồng này được lập tại thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, chữ viết trong hợp đồng là chị H viết, sau đó anh Nguyễn Văn D ký vào mục đại diện bên A, chị H ký đại diện bên B, người làm chứng chị Nguyễn Thị L ký đại diện bên C. Chị H xác nhận toàn bộ chữ ký của anh D, chị H, chị L trong hợp đồng là chữ ký, chữ viết của những người trên.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, chị H đã thường xuyên hỏi anh D về hai lô đất này bao giờ được cấp sổ, anh D chỉ trả lời là dự án đang được thực hiện và chưa được cấp sổ đỏ. Đến khoảng tháng 8/2022 thì chị H phát hiện hai thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chủ đầu tư đã chuyển nhượng cho người khác, không phải chị H. Ngày 30/6/2023 chị H làm đơn gửi Công an tỉnh Bắc Giang, ngày 04/7/2023 thì Công an tỉnh Bắc Giang có phiếu hướng dẫn số 210/PHD-VPCQCSĐT xác định đây chỉ là giao dịch dân sự hướng dẫn gửi đơn đến Tòa án để giải quyết. Sau đó chị H đã gửi đơn đến Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) đề nghị giải quyết.

Từ tháng 8/2022 cho đến trước khi làm đơn gửi Công an, chị H đã nhiều lần đến gặp anh D đề nghị hợp tác nhưng anh D không hợp tác nên chị H đã phải gửi đơn đến Công an. Từ khi nộp đơn khởi kiện đến Tòa thì anh D không liên hệ gì với chị H và chị H cũng không liên lạc được với anh D.

Nay chị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho chị H số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), trong đó tiền cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021. Ngoài ra, chị H không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Thu H vắng mặt.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị T là đại diện theo ủy quyền của chị H có đơn xin xét xử vắng mặt và có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc

anh D phải trả cho chị H tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của chị H với nội dung buộc anh D phải trả cho chị H số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Ngoài ra, chị H không có yêu cầu gì khác.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai bị đơn anh Nguyễn Văn D trình bày:*

Anh không có mối quan hệ quen biết gì chị H, anh có mối quan hệ quen biết với chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L. Anh thời điểm đó làm giám đốc Công ty TNHH bất động sản Minh THnh. Do chị L giới thiệu chị H đặt cọc cho anh 02 lô đất ngày 10/9/2021, anh không làm việc với chị H. Ngày 10/9/2021 anh và chị H có đặt cọc 02 lô đất LK9 Lô 33, 34 ở khu đô thị Đông Bắc, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên) và ngày 31/10/2021 chị H có đặt cọc cho anh 02 lô LK 11 không rõ số lô.

Về Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021: Hợp đồng đặt cọc giữa bên A (bên bán) là anh Nguyễn Văn D, bên B (bên B) là chị Nguyễn Thị Thu H, anh và chị H có lập hợp đồng đặt cọc đối với 02 lô đất LK9 lô 33, 34, thời điểm đó hai lô đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập có người làm chứng là chị Nguyễn Thị L chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận nội dung giá của 01 lô đất là 1.300.000.000 đồng/01 lô (một tỷ ba trăm triệu đồng) tổng 02 lô là 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng), bên B chị H đã đặt trước 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), chị H là người đã chuyển khoản đủ 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) cho anh, số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) còn lại trong mục thỏa thuận khác của Hợp đồng có ghi: *“Khi chủ đầu tư thông báo vào hợp đồng thì bên B sẽ đóng tiền theo tiến độ của chủ đầu tư”*. Về thời hạn đặt cọc hai bên không ghi thời hạn, lúc lập hợp đồng đặt cọc tại Điều 4 có ghi: *“Thỏa thuận về thuế, lệ phí, thỏa thuận khác: Giá 1,3 tỷ là bao gồm 100% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, bên B sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với chủ đầu tư (giá bao số) và các khoản phí thuế”*.

Các bên có cam kết chung là thông báo nộp tiền đợt 1 của lô đất LK9 33, 34 đóng tiền theo tiến độ của chủ đầu tư. Hai bên có thỏa thuận *“Sau khi hợp đồng đặt cọc ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B....số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A và tiền phạt, tổng số tiền hoàn trả và và bồi thường là 01 tỷ đồng...”*. Toàn bộ nội dung đúng như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 do chị L hay chị H viết thì anh không rõ, đại diện bên A cuối hợp đồng là chữ ký của anh và đóng dấu công ty, đại diện bên B chữ ký “H, Nguyễn Thị Thu H” anh không rõ có phải chữ ký chị H không, đại diện bên C chữ ký “L, Nguyễn Thị L” là chữ ký, chữ viết chị L. Lúc lập hợp đồng đặt cọc có anh, chị H, chị L, còn có một hai người nữa đi cùng chị H nhưng anh không biết là ai.

Số tiền anh nhận 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) từ chị H không liên quan gì đến vợ con anh. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ngày 31/10/2021 chị H lại mua của anh 02 lô đất nữa 02 lô LK11 dự án khu Đông Bắc, thị trấn Bích động, huyện Việt Yên (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), chị H đặt cọc 400.000.000

đồng/lô (bốn trăm triệu đồng), tổng 4 lô chị H đã chuyển khoản cho anh 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), số tiền chuyển khoản này là chuyển khoản 02 lô của chị H và tiền mặt 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là 02 lô của chị H.

Sau khi dự án không tHnh, anh đã chuyển khoản lại chị H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền đặt cọc 04 lô đất ngày tháng năm nào anh không rõ và từ tài khoản Vietcom Bank chi nhánh Bắc Giang của anh đến tài khoản nào của chị H thì anh không nhớ, hiện tại anh còn nợ chị H 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), chứ không phải 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) như đơn khởi kiện của chị H.

Lý do Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 anh và chị H, chị H không thực hiện được là do bên anh mua giá cao hơn việc ký hợp đồng với chị H, chị H nên chị H, chị H không đồng ý mua, do vậy không thể thực hiện được theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Giao dịch giữa anh và chị H, chị Phương vợ anh không biết và không liên quan gì.

Nay chị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu anh phải trả lại cho chị H số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), trong đó tiền cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Anh không đồng ý với yêu cầu của chị H vì anh chỉ còn nợ chị H 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc anh không đồng ý. Anh sẽ phô tô cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan đến lời khai của anh, nếu anh không cung cấp cho Tòa án được đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Văn D vắng mặt.

** Tại ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Chị là người chuyển tiền cho chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984, nơi ở: Khu Yên Nho, phường Gia Đông, thị xã Thuận THnh, tỉnh Bắc Ninh vào số tài khoản của anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983, nơi ở: Làn 2, đường Nguyễn Thế Nho, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với nội dung là chuyển tiền đặt cọc lô đất LK9, Lô 33, 34 thuộc dự án Đông Bắc, Bích Động, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với giá chuyển nhượng mỗi lô là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Số tiền chuyển khoản cho anh D 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) là tiền của chị Nguyễn Thị Thu H, chị chỉ là người chuyển hộ tiền chị H, không phải tiền của chị. Ngoài ra, chị không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu gì đối với vụ án này.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị H vắng mặt.

** Tại ý kiến của người làm chứng chị Nguyễn Thị L trình bày:*

Chị là người làm chứng ký tên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984, ở tại: Khu Yên Nho, phường Gia Đông, thị xã Thuận THnh, tỉnh Bắc Ninh và anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983, ở tại: Làn 2, đường Nguyễn Thế Nho, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Chị chứng kiến chị H và anh D đều là người ký tên trong hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh D đồng ý bán cho chị H lô đất LK9, Lô 33, 34 thuộc dự án Đông Bắc Bích

Động, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với giá chuyển nhượng mỗi lô là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), hai lô đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H đặt cọc trước số tiền hai lô đất trên là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và các thỏa thuận khác theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021. Ngoài ra, chị không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị L vắng mặt.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Việt Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Người làm chứng không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 244; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H về việc: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho chị H số tiền đã nhận đặt cọc là 600.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H về việc: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

Về án phí đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 thẩm quyền:* Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn D thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn anh Nguyễn Văn D có nơi cư trú: Làn 2, đường Nguyễn Thế Nho, tổ dân phố Dục Quang, thị trấn Bích Động (nay là phường Bích Động, thị xã Việt Yên), tỉnh Bắc Giang nên Tòa án nhân dân huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:*

- Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

- Đối với chị Nguyễn Thu Phương là vợ anh Nguyễn Văn D tại biên bản làm việc ngày 02/4/2024 có trình bày ý kiến chị xác định việc lập Hợp đồng đặt cọc giữa

anh D và chị H chị không biết, không liên quan, số tiền anh D nhận của chị H là số tiền làm ăn cá nhân của anh D, không liên quan gì đến quyền lợi của chị và chị đề nghị Tòa án không triệu tập, không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Các đương sự khác nguyên đơn, bị đơn đều khai khi lập Hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền chị Phương không có mặt và không biết. Nên Tòa án xác định không đưa chị Nguyễn Thu Phương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] *Về quan hệ pháp luật:* Chị Nguyễn Thị Thu H có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm trả chị tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 10/9/2021 được xác định là quan hệ “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] *Xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H, Hội đồng xét xử xét thấy:*

4.1. *Xem xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H về việc: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho chị H số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 thì thấy:*

Theo lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện:

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn D là có thật và đã được nguyên đơn, bị đơn, người liên quan, người làm chứng thừa nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc vào ngày tháng năm trên. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các đương sự đã thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng là đúng như hai bên anh D, chị H đã thỏa thuận và cam kết. Bị đơn anh D cũng thừa nhận là nhận số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) từ chị H, chị H tại văn bản ý kiến có trình bày chị chuyển khoản số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) này là tiền của chị H và chuyển hộ chị H tiền đặt cọc cho anh D. Mặt khác, các bên đương sự đều thừa nhận toàn bộ nội dung của hợp đồng đúng như các bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

Việc thỏa thuận về tiền đặt cọc trong Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là một giao dịch dân sự. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận thì anh D đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng và thay đổi ý kiến không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho chị H theo như đã thỏa thuận. Trong vụ án này theo lời khai các bên thì bên đặt cọc chị H vừa đề bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa đề bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng như anh D cũng đã thừa nhận. Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử thấy: Bị đơn anh D đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, cụ thể là vi phạm về tiền đặt cọc và thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Mặt khác, việc thỏa thuận giữa chị H và anh D

trong hợp đồng cũng phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự không nằm trong các Hình vi nghiêm cấm của luật quy định. Tại lời khai của anh D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị H nhưng anh D cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu nào thể hiện đã có việc trả tiền đặt cọc cho chị H, chị H không thừa nhận có việc anh D trả số tiền đặt cọc cho chị H. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận lời khai của anh D.

Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai và tại khoản 7 Điều 9 Luật đất đai quy định: *Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai cũng quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, theo quy định trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và các tài sản khác gắn liền trên đất là chứng thư pháp lý để NH nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất của chị H và anh D chỉ tHnh công trong trường hợp chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị H trong vụ án này theo lời khai đã yêu cầu anh D tiếp tục thực hiện hợp đồng, anh D trình bày lý do Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 giữa anh và chị H, chị H không thực hiện được là do bên anh mua giá cao hơn việc ký hợp đồng, chị H, chị H không đồng ý mua nên không thể thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc như hai bên đã ký kết. Như vậy, anh D đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, mặt khác khi ký Hợp đồng đặt cọc cả anh D, chị H đều trình bày 02 lô đất trên mới là đất dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy xác định lỗi hai bên khi ký kết hợp đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Trong vụ án này cả anh D và chị H đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được vì đối tượng đặt cọc trong hợp đồng này là 02 lô đất trên đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh D chưa phải là chủ sở hữu của 02 lô đất đó, nên Hợp đồng đặt cọc giữa chị H và anh D vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự là vô hiệu và hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là anh D phải hoàn trả số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc từ chị H. Anh D trình bày là đã chuyển khoản trả chị H 1.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền cọc 04 lô đất nhưng anh D không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nội dung trình bày đó.

Như vậy, nguyên đơn chị H khởi kiện yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho chị H số tiền cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) là có căn cứ cần được chấp nhận.

4.2. *Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H về việc: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 thì thấy:*

Trước khi mở phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của chị H là chị T có đơn xin rút nội dung khởi kiện của chị H về việc buộc anh D phải trả chị H số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy việc rút đơn khởi kiện của chị H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên đình chỉ xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện trên của chị H.

[5] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa chị H, anh D vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi Hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của chị H được chấp nhận về Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tiền cọc nên anh D chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và phải chịu số tiền cọc đã nhận trả lại cho chị H 600.000.000 đồng là: 20.000.000 đồng + 4 % của 200.000.000 đồng = 28.000.000 đồng. Hoàn trả chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi Hành án dân sự huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên).

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 328; Điều 351; khoản 2 Điều 468; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu H về việc:

Xác nhận Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/9/2021 giữa chị Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn D là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

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, Hng 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 của Bộ luật dân sự.

1.2 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu H về việc: Buộc anh Nguyễn Văn D phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021.

[2] Án phí:

- Anh Nguyễn Văn D phải chịu 28.300.000 đồng (hai tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 21.000.000 đồng (hai một triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 00003213 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên).

[3] Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thoả thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND thị xã Việt Yên;
- Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

- Nơi nhận:*
- TAND tỉnh Bắc Giang;
 - VKSND tỉnh Bắc Giang;
 - VKSND thị xã Việt Yên;
 - Chi cục THADS thị xã Việt Yên;
 - Các đương sự;
 - Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

