TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:36/2018/DS-ST
Ngày: 25-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Tân

2.Ông Trịnh Văn Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng – thư ký Tòa án Nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1986

Trú tại: tổ 1, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1975.

Trú tại: Tổ 4, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Cao Thị Thu H, sinh năm 1986

Trú tại: Tổ 4, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Th trình bày:

Ngày 28/4/2018, chị Th và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho chị Th quyền sử dụng đất với diện tích 4857,5m^2 có bề ngang là 52m, chiều sâu 60m tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và hẹn 01 tháng sau các bên ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Theo đó, chị Th có đặt cọc cho anh T số tiền là 150.000.000đ và các bên có thỏa thuận nếu chị Th không mua thì mất tiền đặt cọc còn nếu anh T không bán hoặc không đảm bảo diện tích đất có chiều ngang 52m, chiều sâu 60m, đầu đuôi bằng nhau thì anh T phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 300.000.000đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Th không tiến hành đo đạc nhưng khi đó anh T mới đi đo đất về và đảm bảo với chị Th là diện tích đất đúng theo thỏa thuận nên các bên mới tiền hành lập văn bản thỏa thuận và giao tiền đặt cọc. Tuy nhiên, gần đến ngày hẹn ra phòng công chứng thì anh T báo cho chị Th là diện tích đất không đủ (bề ngang phần giữa của diện tích đất không đủ 52m) thì chị Th có nói đủ thì mới mua và đến ngày ra phòng công chứng, anh T không ra để làm thủ tục chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận. Vì vậy, chị Th khởi kiện yêu cầu anh T phải trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000đ, tiền phạt cọc là 150.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ.

Bị đơn, anh Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 28/4/2018, anh T có thỏa thuận chuyển nhượng lại cho chị Th quyền sử dụng đất với diện tích 4857,5m^2 có bề ngang là 52m, chiều sâu 60m (đầu đuôi bằng nhau) tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và hẹn 01 tháng sau các bên ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Diện tích đất này là do vợ chồng anh T nhận chuyển nhượng một phần trong diện tích đất của chị Nguyễn Thị Th1, nhưng các bên không tiến hành đo đạc và chị Th1 đang hoàn tất thủ tục tách sổ, sang tên cho vợ chồng anh T. Khi mua của chị Th1 thì anh T cũng chỉ được chị Th1 báo cho là chiều ngang 52m nên anh T cũng làm thỏa thuận với chị Th với diện tích như vậy nhưng chỉ thỏa thuận với chị Th là nếu bên mua đổi ý không mua thì mất tiền đặt cọc, còn bên bán không bán thì chịu mất gấp đôi số tiền đặt cọc. Chị Th có đặt cọc số tiền 150.000.000đ. Đến gần ngày hẹn để ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì anh T có được chị Th1 báo lại là phần giữa của diện tích đất có bề ngang là 49m. Do thấy diện tích đất không đủ theo yêu cầu của chị Th nên anh T đã báo cho chị Th nhưng chị Th nói phải đủ diện tích như đã thỏa thuận thì chị Th mới mua nên anh T biết chị Th không mua nữa nên không ra phòng công chứng như thỏa thuận.

Nay chị Th yêu cầu anh T trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000đ và tiền phạt cọc là 150.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ thì anh T không đồng ý vì tiền đặt cọc anh T đã trả lại cho chị Th, còn tiền phạt cọc thì do chị Th không mua nữa chứ không phải anh T không bán nên anh T không chấp nhận yêu cầu trả tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Thu H trình bày: Diện tích đất mà anh T thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Th là của chị và anh T nhận

chuyển nhượng từ chị Nguyễn Thị Th1. Chị đồng ý để anh T đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Th. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Th, chị H không đồng ý vì chị đã trả tiền đặt cọc cho chị Th, còn vợ chồng chị không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên không chịu phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thựa hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: về thể thức và nội dung hợp đồng đặt cọc của các bên là đúng theo quy định của pháp luật. Chị Th đã giao tiền đặt cọc 150.000.000đ để đảm bảo quyền mua của mình.

Tuy chị Th cho rằng anh T chưa trả lại tiền cọc cho mình nhưng căn cứ vào lời khai của anh T thì anh T đã trả cho chị Th số tiền đặt cọc 150.000.000đ vào ngày 29/5/2018, tuy việc trả lại tiền cọc của các bên không lập thành biên bản nhưng có sự chứng kiến của anh Nguyễn Văn D. Mặt khác, cũng trong ngày, trước khi trả tiền cho chị Th thì chị H (vợ anh T) có đến Ngân hàng để rút tiền trả tiền đặt cọc. Lời khai này của anh T phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn D tuy không nhớ ngày nhưng có chứng kiến việc trả tiền đặt cọc giữa các bên, anh Phạm Ngọc Th chứng kiến vào một ngày cuối tháng 5/2018 thấy vợ chồng anh T đưa cho chị Th 01 xấp có 03 cọc tiền, số tiền cụ thể thì anh Th không biết. Phù hợp với chứng từ giao dịch tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh Bình Phước về việc ngày 29/5/2018, chị H có rút số tiền 300.000.000đ. Như vậy, có thể khẳng định ông T đã trả lại cho chị Th số tiền đặt cọc 150.000.000đ.

Đối với yêu cầu trả lại tiền phạt cọc của chị Th: xét diện tích đất trên thực tế thay đổi so với thỏa thuận do ban đầu hai bên chỉ xem đất mà không tiến hành đo đạc. Vì vậy, anh T không có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên nên không có trách nhiệm bồi thường tiền phạt cọc.

Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Chị Nguyễn Thị Hồng Th khởi kiện buộc anh Nguyễn Văn T cư trú tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn anh Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên ý kiến của mình, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Th.

Xét yêu cầu khởi kiện của chị Th thấy rằng:

Ngày 28/4/2018, giữa chị Th và anh T có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 4857,5m^2 có bề ngang là 52m và sâu 60m (đầu đuôi bằng nhau) tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và hẹn 01 tháng sau các bên ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Qua đó, chị Th có đặt cọc cho anh T số tiền là 150.000.000đ để làm bảo đảm. Các bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận này, nội dung này là có thật.

Về đối tượng thỏa thuận của các bên là quyền sử dụng đất diện tích 4857,5m^2 tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, nay đã được cấp giấy chứng nhận cho chị Cao Thị Thu H (vợ của anh T), thửa đất số 1169 tờ bản đồ số 03. Khi thỏa thuận, các bên đều biết quyền sử dụng đất này là của anh T nhận chuyển nhượng từ người khác (theo lời khai của anh Tường là nhận chuyển nhượng từ chị Nguyễn Thị Th) và anh Tường đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác. Chị Cao Thị Thu H cũng thừa nhận để anh T đứng lên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Vì vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị Th là không vi phạm quy định của pháp luật.

Sau khi thỏa thuận, anh T phát hiện diện tích đất không đúng theo bản thỏa thuận giữa các bên và đã báo cho chị Th biết. Do chiều ngang của mảnh đất không đúng theo thỏa thuận (ngang 52m, đầu đuôi bằng nhau) nên chị Th đã không đồng ý nhận chuyển nhượng và hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu anh T trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc. Vì diện tích đất không đảm bảo dẫn đến việc chị Th hủy bỏ hợp đồng. Do hợp đồng bị hủy bỏ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, anh T cần phải trả cho chị Th số tiền chị Th đã đặt cọc.

Tuy nhiên, anh T cho rằng đã trả tiền cọc cho chị Th vào ngày 29/5/2018, số tiền này do vợ anh T mới rút ra từ Ngân hàng cùng trong ngày hôm đó. Lời khai này của anh T phù hợp với Giấy lĩnh tiền ghi ngày 29/5/2018 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H về việc rút 300.000.000đ để trả tiền đặt cọc và có ý định trả tiền phạt cọc, phù hợp với lời khai của người làm chứng Phạm Ngọc Th là vào cuối tháng 5/2018 có thấy chị Th đến nhà ông T, vợ chồng ông T có đưa cho chị Th 01 cọc có 03 xấp tiền, phù hợp lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn D tại biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2018 về việc anh D có chứng kiến vợ chồng anh T trả lại tiền cho chị Th tại nhà anh T. Mặt khác, phù hợp với yêu cầu khởi kiện ban đầu của chị Th chỉ yêu cầu anh T trả tiền phạt cọc là 150.000.000đ. Vì vậy, có căn cứ cho rằng anh T đã

trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đ cho chị Th. Yêu cầu của chị Th về việc buộc anh T trả lại cho chị Th số tiền đặt cọc 150.000.000đ không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc anh T phải chịu tiền phạt cọc 150.000.000đ của chị Th thấy rằng: Chị Th thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Th đã được dẫn đến xem mảnh đất, và tại biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2018 chị Th cũng thừa nhận đã được xem giấy tờ đất do chủ cũ đưa nhưng các bên không tiến hành đo đạc. Vì vậy, diện tích đất không đúng theo thỏa thuận là do các bên không tiến hành đo đạc khi ký kết thỏa thuận mà không phải do anh T cố ý lừa dối. Mặt khác, chị Th cho rằng khi thỏa thuận thì chị Th và anh T có thỏa thuận trường hợp diện tích đất không đủ (ngang 52m, sâu 60m, đầu đuôi bằng nhau) thì anh T phải chịu tiền phạt cọc. Nhưng anh T không thừa nhận. Và căn cứ vào "Văn bản thỏa thuận bán đất" do chị Th cung cấp thì các bên chỉ thỏa thuận trường hợp "*Nếu bên B đổi ý không mua thì bên B phải chịu mất tiền cọc mà bên B đã đưa trước. Nếu bên A đổi ý không bán thì bên A phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc*". Vì vậy, có thể khẳng định không có việc thỏa thuận của các bên về việc phạt cọc khi diện tích đất không đúng theo thỏa thuận. Ngoài ra, khi anh T mua lại của chị Th cũng không biết diện tích cụ thể của mảnh đất, sau khi phát hiện diện tích đất trên không đúng như thỏa thuận, anh T đã báo cho chị Th nhưng chị Th không đồng ý mua. Hiện nay, anh T và chị H vẫn có thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với số tiền trên diện tích đo được nhưng chị Th không muốn. Như vậy, anh T không có lỗi trong việc diện tích thửa đất không đúng như thỏa thuận của các bên khiến hợp đồng bị hủy bỏ và các bên cũng không thỏa thuận phạt cọc khi diện tích không đúng như thỏa thuận nên yêu cầu này của chị Th không được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của chị Th không được chấp nhận nên chị Th phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 266 của BLTTDS;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 425, Điều 427 BLDS

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2[.Tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Th về việc buộc anh Nguyễn Văn T trả số tiền đặt cọc là 150.000.000đ và phạt cọc là 150.000.000đ.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Hồng Th phải nộp 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chị Th đã nộp theo biên lai số 0004759 ngày 13/6/2018 của Chi cục thị hành án dân sự huyện H thì chị Th còn phải nộp số tiền 7.500.000đ.

[4]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện H
- Chi cục THADS huyện H
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải