

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST
Ngày: 28-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Ông Phạm Tuấn Tú.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng,
tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2020/TLST-DS
ngày 05 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết Đ1 đưa
vụ án ra xét xử số 55/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 và Quyết
Đ1 hoãn phiên tòa số 41/2020/QĐST – DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa các
đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp S, xã N,
huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm
1969; hộ khẩu thường trú: ấp Đ, xã T, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; nơi cư trú: ấp S,
xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy
quyền ngày 18 tháng 02 năm 2020), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn Đ1, sinh năm 1985; nơi cư trú: ấp E, xã N,
huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

+ Bà Bùi Thị Xuân L1, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp E, xã N, huyện B,
tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; nơi cư trú: ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 02 năm 2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà H và ông Đ1 không có quan hệ thân thiết, bà H chỉ biết ông Đ1 có đất nên mua. Giữa bà H và ông Đ1 có thỏa thuận mua đất tại thửa đất 1336, diện tích đất chiều ngang 10 mét, chiều dài hết đất. Giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho ông Đ1 tổng số tiền là 150.000.000 đồng, được thể hiện cụ thể trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019 hai bên đã ký kết. Các bên thỏa thuận ngày 26 tháng 04 năm 2019 hai bên ra phòng công chứng để làm thủ tục. Tuy nhiên, sau đó ông Đ1 thông báo với bà H chưa có sổ, mới chỉ có bản vẽ đồng thời ông Đ1 mượn bà H thêm 50.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong ông Đ1 nói với bà H rằng mấy hôm nữa ông Đ1 sẽ có đầy đủ giấy tờ và mang ra H cho bà H và các bên sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không hẹn ngày cụ thể. Từ thời điểm đó ông Đ1 không liên lạc, cố tình tránh né, không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Thời điểm thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Đ1 đất chưa đứng tên của ông Đ1 mà ông Đ1 mới chỉ nhận ủy quyền từ bà Bùi Thị Xuân L1. Ông Đ1 được toàn quyền quyết định đối với phần diện tích đất trên. Tuy nhiên, khi ông Đ1 có đầy đủ giấy tờ ông Đ1 không sang tên cho bà H mà ông Đ1 lại sang tên cho bà Nguyễn Thị T. Nhận thấy, ông Đ1 không có thiện chí chuyển nhượng đất cho mình nữa nên bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ1 trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng trong đó 150.000.000 đồng tiền cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc đồng thời yêu cầu Tòa án hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04 tháng 6 năm 2020, ông H1 trình bày: nếu ông Đ1 đồng ý tiếp tục bán đất thì bà H sẽ mua và mua với giá ban đầu là 420.000.000 đồng, bà H không đồng ý mua với giá 750.000.000 đồng. Nếu ông Đ1 không đồng ý bà H sẽ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 4 năm 2020 và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn ông Hoàng Văn Đ1 trình bày:

Ông Đ1 bán cho bà H thửa đất 1336 tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Diện tích hơn 200.000 m². Giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho ông Đ1 tổng cộng là 143.000.000 đồng chia tHnh 03 đợt (đợt 1: 43.000.000 đồng; đợt 2: 50.000.000 đồng và đợt 3: 50.000.000 đồng). Hai bên hẹn đến ngày 26 tháng 4 năm 2019 ông Đ1 và bà H sẽ ra phòng công chứng để làm thủ tục. Tuy nhiên, đến hẹn bà H không có tiền, ông Đ1 đã gia hạn cho bà H thêm 01 tháng, nhưng bà H cũng không chuẩn bị

được tiền. Sau khi bà H không có tiền để làm thủ tục chuyển nhượng ông Đ1 không bán đất cho bà H nữa. Hiện nay, phần diện tích đất trên, ông Đ1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958; nơi cư trú: 264, tổ 11, ấp Long Bình, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tổng số tiền mà ông Đ1 đã nhận của bà H là 150.000.000 đồng, nhưng ông Đ1 cho bà G 7.000.000 đồng tiền “huê hồng” bà G nhận được khi giới thiệu bà H cho ông Đ1. Ông Đ1 thừa nhận chữ ký, chữ viết tên và dấu lấn tay trong tờ “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 26 tháng 02 năm 2019; chữ ký, chữ viết tên và dấu lấn tay ngày 21 tháng 3 năm 2019 và ngày 26 tháng 4 năm 2019 đều là của ông Đ1. Hiện nay, bà H yêu cầu ông Đ1 trả lại cho bà H 300.000.000 đồng (trong đó 150.000.000 đồng tiền cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt) đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019 thì ông Đ1 không đồng ý. Ông Đ1 đồng ý với yêu cầu trả lại cho bà H 150.000.000 đồng và hủy giấy nhận tiền cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019. Đối với 150.000.000 đồng tiền phạt cọc ông Đ1 không đồng ý vì ông Đ1 cho rằng đến hạn chuyển nhượng đất nhưng bà H không ra phòng công chứng là đã vi phạm thỏa thuận của các bên. Trường hợp, bà H muốn tiếp tục mua đất của ông Đ1 thì ông Đ1 sẽ bán cho bà H phần diện tích đất trên với giá 750.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T là mẹ của ông Đ1, việc bà H và ông Đ1 làm hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 1336, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương thì bà T không biết. Bà T chỉ biết phần đất các bên đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sở hữu của bà L1 sau đó bà T nghe ông Đ1 nói sang tên lại phần đất trên cho bà. Hiện nay, bà T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất nhưng bà không quản lý, sử dụng. Bà T cũng không biết ai là người đang trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên. Bà T không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông Đ1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Xuân L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà L1 đều vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà L1.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy Đ1 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Đ1 phải trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng (trong đó: 50.000.000 đồng tiền cọc, 50.000.000 đồng tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng

tiền ông Đ1 nhận thêm của bà H vào ngày 21 tháng 3 năm 2019 và ngày 26 tháng 4 năm 2019).

NHẬN Đ1 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 Đ1:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Hoàng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông Hoàng Văn Đ1 có nơi cư trú tại xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy Đ1 tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy nhận tiền đặt cọc đề ngày 26 tháng 02 năm 2020, hợp đồng có nội dung thể hiện người chuyển nhượng đất ông Hoàng Văn Đ1 là đại diện bên bán (bên A), bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H (bên B) người làm chứng là bà Nguyễn Thị G. Các bên đều ký tên, ghi họ tên và lãn tay trong Giấy nhận tiền đặt cọc và thừa nhận là chữ ký và chữ viết tên, lãn tay của mình. Các bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất 1336, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp xã N, huyện B, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng, đặt cọc lần 1: 50.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 26 tháng 4 năm 2019 sẽ giao số tiền còn lại là 370.000.000 đồng. Tại mặt sau của Giấy nhận tiền đặt cọc có ghi ngày 21 tháng 3 năm 2019, ông Hoàng Văn Đ1 nhận thêm của bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000 đồng; ngày 26 tháng 04 năm 2019, ông Hoàng Văn Đ1 nhận thêm của bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông Đ1 nhận của bà H là 150.000.000 đồng. Do vậy, việc thừa nhận của các bên là chứng cứ không phải chứng minh theo quy Đ1 tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở xác Đ1 Giấy nhận tiền đặt cọc là có thật. Việc ký tên, ghi rõ họ tên và lãn tay thể hiện ý chí đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Đ1.

[2.3] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc được lập tHnh văn bản theo đúng quy Đ1 tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Về nội dung của hợp đồng: Giấy nhận tiền cọc đề ngày 26 tháng 02 năm 2019 thể hiện ông Đ1 (bên A) chuyển nhượng cho bà H (bên B) phần đất không ghi diện tích, số thửa 1336, tờ bản đồ số 26, chiều ngang 10 mét, chiều dài hết đất với giá 420.000.000 đồng. Bà H đặt cọc cho ông Đ1 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 370.000.000 đồng bà H sẽ chồng đầy đủ cho ông Đ1 sau

khi hoàn T thủ tục chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2019. Như vậy, số tiền đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019 bà H đã đặt cho ông Đ1 là 50.000.000 đồng. Mặt sau của Giấy nhận tiền cọc có ghi thêm: ngày 31 tháng 3 năm 2019 ông Đ1 nhận thêm của bà H 50.000.000 đồng; ngày 26 tháng 4 năm 2019, ông Đ1 nhận thêm 50.000.000 đồng của bà H. Bà H cho rằng hai lần nhận tiền này là tiền cọc. Ông Đ1 không thừa nhận đây là tiền cọc mà là tiền nhận thêm, bà H không có chứng cứ để chứng minh đây là đặt cọc thêm cho ông Đ1. Do bà H không thể chứng minh được 100.000.000 đồng đưa thêm cho ông Đ1 là tiền đặt cọc nên yêu cầu của bà H không có cơ sở để chấp nhận.

Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc, các bên thống nhất ngày 26 tháng 4 năm 2019 ra văn phòng công chứng hoàn T thủ tục chuyển nhượng nhưng đến ngày 26 tháng 4 năm 2019 ông Đ1 tiếp tục nhận thêm 50.000.000 đồng của bà H. Ông Đ1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và bà H thực hiện ngày 26 tháng 4 năm 2019 là không đúng. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 26 tháng 4 năm 2019 các bên sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng, bà H phải thanh toán cho ông Đ1 số tiền 370.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, khi đến hạn ông Đ1 lại gia hạn thêm cho bà H một tháng sau tức đến ngày 26 tháng 5 năm 2019 các bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trên thực tế ngày 27 tháng 4 năm 2019, ông Đ1 đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị T (mẹ của ông Đ1), thể hiện ông Đ1 không có thiện chí chuyển nhượng đất cho bà H.

Do các bên không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên ông Đ1 phải trả lại cho bà H 150.000.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019 và tiền ông Đ1 nhận thêm sau khi đặt cọc là 100.000.000 đồng vào các ngày ngày 31 tháng 3 năm 2019 và ngày 26 tháng 4 năm 2019.

[2.5] Về yêu cầu phạt cọc: ông Đ1 nhận của bà H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất thửa 1336, nhưng sau đó ông Đ1 không chuyển nhượng đất cho bà H mà chuyển nhượng đất trên cho bà T (mẹ của ông Đ1) là đã vi phạm thỏa thuận của các bên. Do đó, ông Đ1 phải bồi thường tiền cọc cho bà H theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 50.00.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019 và yêu cầu phạt cọc. Ông Hoàng Văn Đ1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; 50.000 đồng tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng ông Đ1 đã nhận thêm của bà H vào các ngày 21 tháng 3 năm 2019 và ngày 26 tháng 4 năm 2019).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí phần nguyên đơn không được chấp nhận là 100.000.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và án phí đối với số tiền 200.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Hoàng Văn Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2019” giữa bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn Đ1.

Buộc ông Hoàng Văn Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Trong đó 50.000.000 đồng tiền đặt cọc (năm mươi triệu đồng); 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc và 100.000.000 đồng ông Đ1 đã nhận thêm của bà H vào các ngày 21 tháng 3 năm 2019 và ngày 26 tháng 4 năm 2019.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Hoàng Văn Đ1 phải chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà H phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số AA/2016/0021459 ngày 26 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Bà H tiếp phải nộp thêm 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền 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 hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thanh Tùng