

Bản án số: 78/2019/DS-ST
Ngày: 25-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Sơn Tây;
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2017/TLST-DS ngày 16/5/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Quang Tr, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố H, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2017); có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Mạnh D, sinh năm 1950; vắng mặt.

2.2 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1954; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 290, đường Khương Đình, phường H, quận T, Thành phố Hà Nội.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hoàng Trọng V, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1975, thường trú: Xã Hà Lam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 09/9/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/01/2017, bà Nguyễn Thị D có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 964m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số EC 848852, số vào sổ CS 0123 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/01/2017 cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh D.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất 964m² nêu trên là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà D đã đặt cọc cho vợ chồng ông D và bà L số tiền là 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho vợ chồng ông D khi hoàn tất thủ tục công chứng, sang tên và chậm nhất đến ngày 15/03/2017 hai bên sẽ ra phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy N, sau đó ông D, bà L đã không thực hiện theo cam kết mặc dù bà D đã liên hệ nhiều lần nhưng không liên lạc được nên đến nay hợp đồng vẫn chưa thực hiện được. Vì vậy, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề:

- Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CE 848852, thuộc thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 với diện tích 964m², đất tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu ông D và bà L ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật và bà Nguyễn Thị D tiếp tục thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông D và bà L với số tiền 100.000.000 đồng.

- Trường hợp ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L từ chối không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D và bà L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và bồi thường cho bà D số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 850.000.000 đồng (theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/01/2017). Tổng cộng, ông D và bà L phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và bồi thường cho bà D số tiền tương đương với số tiền đã đặt

cọc là 850.000.000 đồng. Tổng cộng, ông D và bà L phải trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/01/2017.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày và không bổ sung gì thêm. Nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải liên đới trả cho nguyên đơn tổng số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) là tiền cọc đã nhận và khoản tiền phạt cọc tương đương giá trị đã nhận. Rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L về việc phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 với diện tích 964m², đất tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng V trình bày: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người làm chứng ông Lê Văn T trình bày: Ông T làm nghề môi giới bất động sản. Ngày 06/07/2017 khi biết ông D có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K thì ông T đã đặt cọc cho ông D số tiền 40.000.000 đồng để thế chân. Sau đó, biết bà D có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất thì ông T đã giới thiệu cho bà D trực tiếp liên hệ với ông D để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ông T, bà D và vợ chồng ông D thống nhất bà D sẽ giao trực tiếp số tiền chuyển nhượng cho ông D, ông T được hưởng số tiền chênh lệch do giá đất tăng. Ngày 20/01/2017, bà Nguyễn Thị D ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông D và đã giao cho ông D, bà L số tiền 850.000.000 đồng. Ông T cũng đã được bà D giao số tiền giới thiệu và tiền chênh lệch về giá nên ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Theo như hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 15/03/2017 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy N, vợ chồng ông D không thực hiện đúng theo cam kết. Ngày 20/01/2017, bà Nguyễn Thị D đã giao cho ông D, bà L số tiền 850.000.000 đồng. Khi giao tiền thì có Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập vi bằng. Do lỗi của ông D và bà L không thực hiện đúng theo cam kết nên dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn và buộc các bị đơn phải liên đới trả lại số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) cho nguyên đơn.

Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiếp tục thực hiện hợp đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận, phạt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận việc ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T là nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án. Việc lựa chọn Tòa án của nguyên đơn phù hợp quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các điều 26, 35 và 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L; người làm chứng ông Lê Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa, nhưng ông D, bà L và ông T vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng V vắng mặt nhưng đã có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 và 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Theo kết quả đo đạc thì phần đất đang tranh chấp có liên quan đến ông Nguyễn Gia B và bà Nguyễn Phương N. Tuy N, hiện nay nguyên đơn chỉ tranh chấp về tiền đặt cọc, không liên quan đến đất. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Nguyễn Gia B và bà Nguyễn Phương N vào tham gia tố tụng.

[3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu đối với ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L về việc phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng diện tích đất 964m² thuộc thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải liên đới trả số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), Hội đồng xét xử thấy:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/01/2017, bà Nguyễn Thị D có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 964m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 821 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số EC 848852, số vào sổ CS 0123 ngày 06/01/2017 cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh D. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất 964m² nêu trên là 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà D đã đặt cọc cho vợ chồng ông D và bà L số tiền là 850.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 100.000.000 đồng thì sẽ thanh toán cho vợ chồng ông D khi hoàn tất thủ tục công chứng, sang tên và chậm nhất đến ngày 15/03/2017 hai bên sẽ ra phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao tiền giữa các bên được Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập vi bằng.

Theo như nội dung thỏa thuận như đã nêu thì chậm nhất đến ngày 15/3/2017, ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L phải ra Văn phòng công chứng để chuyển nhượng đất cho bà D. Tuy N, đến nay ông D, bà L vẫn không thực hiện theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Theo kết quả xác minh thì hiện nay không xác định được nơi cư trú của ông D, bà L. Ông D và bà L là người có nghĩa vụ nhưng khi thay đổi nơi cư trú thì ông D và bà L không báo. Như vậy, có đủ căn cứ ông D và bà L vi phạm việc cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa hai bên không thực hiện được là do lỗi của ông D và bà L. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự thì ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền cọc đã nhận và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc các bên cũng đã thỏa thuận việc phạt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L phải liên đới trả lại số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng, tiền phạt cọc 850.000.000 đồng. Tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Từ sự phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định Khoản 2 Điều 26 và Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá và thông báo tìm kiếm: Tổng chi phí đo đạc, định giá và chi phí đăng thông tin đại chúng là 30.959.000 đồng, bà Nguyễn Thị D đã nộp tạm ứng số tiền 30.959.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn phải nộp. Do đó, bị đơn phải nộp lại số tiền 30.959.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 3 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết việc tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 964m² thuộc thửa đất số 821, tờ bản đồ số 45 tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D với các bị đơn ông Nguyễn Mạnh D, bà Phạm Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Nguyễn Mạnh D, bà Phạm Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

3. Buộc ông Nguyễn Mạnh D và bà Phạm Thị L phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 1.700.000.000 đồng (*Một tỷ bảy trăm triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D số tiền 20.250.000 đồng (*Hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp tại B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0013409 ngày 09/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4.2 Bị đơn ông Nguyễn Mạnh D, bà Phạm Thị L phải liên đới nộp số tiền 63.000.000 đồng (*Sáu mươi ba triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và chi phí thông báo trên phương tin đại chúng: Ông Nguyễn Mạnh D, bà Phạm Thị L phải liên đới nộp số tiền 30.959.000 đồng (*Ba mươi triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng*) để trả lại cho bà Nguyễn Thị D.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn

phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

6. Về quyền kháng cáo:

6.1 Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

6.2 Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T (để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Bùi Thị Hiền