

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày: 13 - 3 - 2023.

Về việc tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Trí Thức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Đê.

Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXX-ST ngày 06 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/QĐST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn L, xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy O, sinh năm 1980. Địa chỉ: Đường 52, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:

Ngày 23/6/2020 ông N và bà O ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, theo đó bà O cam kết chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 171,6m² thửa 314 (mới 272) tờ bản đồ 16 (mới 48), với giá 1.250.000.000đ. Ông N đã đặt cọc trước 200.000.000đ và hai bên hẹn ngày 30/7/2020 tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông tìm hiểu được biết đất bị quy hoạch không làm nhà được nên ông liên hệ bà O để hỏi nhưng bà O tránh né không gặp, cho đến ngày hẹn hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất

(30/7/2020) ông tìm mọi cách đều không liên lạc được với bà O nên ông khởi kiện bà O tại Tòa án Bà Rịa tranh chấp hợp đồng đặt cọc, quá trình giải quyết, bà O viết giấy cam kết đến ngày 13/7/2022 sẽ trả 150.000.000đ nên ông đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên bà O đã không thực hiện cam kết trả nợ nên ông tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà O phải trả đủ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) mà ông đã đặt cọc. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

2. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy O trình bày:

Bà O thừa nhận ngày 23/6/2020 hai bên ký hợp đồng đặt cọc như ông N trình bày. Cùng ngày bà O đã nhận cọc của ông N 200.000.000đ và bà đã chỉ cho người môi giới 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và giao trả cho chủ đất là ông N Văn Trình 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); khi giao tiền cho môi giới và chủ đất đều không có làm giấy tờ và không xác định rõ họ tên, địa chỉ của môi giới. Nguyên nhân hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được là do ông N cho rằng đất quy hoạch không làm nhà được nên không mua đất nữa. Trước đây ông N có kiện bà tại Tòa án Bà Rịa và bà có viết giấy tay ngày 13/01/2022 cam kết đến ngày 13/7/2022 trả cho ông N 150.000.000đ và ông N đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn chưa trả được. Nay bà O chỉ đồng ý trả cho ông N 150.000.000đ, còn tiền chi cho môi giới 50.000.000đ thì ông N tự chịu.

3. Ý kiến đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều thực hiện đúng quy định pháp luật; các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét về nguyên nhân dẫn đến hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là do trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã không tìm hiểu kỹ đất có đủ điều kiện chuyển nhượng hay không là có một phần lỗi. Tại phiên tòa, bà O cung cấp bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Thu L ngày 19/8/2019) và hợp đồng đặt cọc giữa bà O với ông Nguyễn Văn T, cho thấy đất không thuộc quyền sử dụng của ông T cũng như bà O, nhưng bà O cam kết chuyển nhượng cho ông N là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên các bên không phải chịu phạt cọc. Bà O đã nhận cọc của ông N nên có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông N 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 23/6/2020 và bị đơn cư trú tại thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại

khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ngày 23/6/2020 ông N và bà O ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà O cam kết chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 171,6m² thửa 314 (mới 272) tờ bản đồ 16 (mới 48), phường K, thành phố B, với giá chuyển nhượng 1.250.000.000đ. Ông N đã đặt cọc trước 200.000.000đ và hai bên hẹn đến ngày 30/7/2020 tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông N cho rằng sau khi đặt cọc cho đến ngày hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bà O đều tránh mặt và không cung cấp được các giấy tờ về đất và thực tế đất không phải của bà O nên yêu cầu bà O trả số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ; bà O cho rằng ông N không tiếp tục việc chuyển nhượng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất số tiền đã chi cho môi giới là 50.000.000đ, bà đồng ý trả lại cho ông N 150.000.000đ.

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

Xét thấy, bà O thừa nhận hai bên cam kết đến ngày 30/7/2020 ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà O không cung cấp giấy tờ liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng, ngoài ra bà O cung cấp bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 272 do bà Nguyễn Thị Thu L đứng tên sử dụng). Tuy nhiên đến ngày hai bên hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì đất vẫn không thuộc quyền sử dụng của ông T cũng như bà O dẫn hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên không thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà O. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì bà O phải trả tiền cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, ông N chỉ yêu cầu bà O trả cọc 200.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc.

Bà O cho rằng đã chi cho môi giới 50.000.000đ nhưng không cung cấp được chứng cứ có liên quan và ông N cũng không thừa nhận có việc thỏa thuận này nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của bà O. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu bà O trả lại tiền đã đặt cọc 200.000.000đ là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà O phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền phải trả là 200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N đối với bà Nguyễn Thị Thúy O về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy O có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Văn N số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi

thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả 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. Án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thúy O phải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn N không phải nộp án phí, hoàn trả cho ông N tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng), theo biên lai thu tiền số 0005011 ngày 16/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA Tp. B;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Trí Thức