

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN PHONG
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 53/2024/DSST
Ngày 10/9/2024

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN PHONG**

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Vân; bà Đặng Thị Thập.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Phong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 30/2024/TLST – DS ngày 19/4/2024 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐXXST-DS ngày 06/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965; (có mặt)

Trú tại: Thôn Đông Bích, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956; (vắng mặt)

Trú tại: Thôn Quan Đình, xã Văn Môn, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn S là: Bà Nguyễn Thị Tuyền, sinh năm 1983; (có mặt)

Nơi thường trú: Khu 4, Đáp Cầu, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH Thịnh Nhất;

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Bình An, Xã Đông Thọ, Huyện Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn Tỉnh; Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn Quan Đình, xã Văn Môn, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt)

- Ông Tạ Xuân T2, sinh năm 1959; (có mặt)

Trú tại: Thôn Đông Bích, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo của nguyên đơn trình bày thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Do bà T1 và ông S có quan hệ quen biết nên đầu tháng 12 năm 2023 hai bên có thỏa thuận bằng miệng về việc bà T1 mua bán dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² và toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ thôn Bình An - xã Đông Thọ - huyện Yên Phong - tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất. Sau khi trao đổi thì ông S có dẫn bà T1 đi xem thực địa của lô đất. Ông S chỉ rõ cho bà T1 là hướng Đông, hướng Tây và hướng Bắc của thửa đất không có sự tranh chấp, ranh giới đất rõ ràng. Riêng phía Nam của thửa đất bám vào mặt đường 277 cũ trước mặt có những phòng trọ mái lợp tôn khung sắt và ông S có nói những phòng đó ông đang cho thuê, cuối tháng bà T1 sẽ thu tiền theo thỏa thuận người cho thuê và người thuê để ở. Vì chỗ anh em đã quen và biết từ lâu bà T1 rất tin tưởng vào lời nói của ông S, ông có nói với bà T1 là bán lô đất này là ông có quyền bán đất không phụ thuộc vào ai và đất không có tranh chấp. Khi thỏa thuận, ông S có cho bà T1 xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 894099 mang tên Doanh nghiệp tư nhân Thịnh Nhất. Sau khi đi xem thực địa thửa đất thì hai bên thống nhất về việc bà T1 mua dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² và toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ thôn Bình An - xã Đông Thọ - huyện Yên Phong - tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất với giá 24.000.000.000đồng nhưng bà T1 phải tìm hiểu thêm cũng như kiểm tra xem đất có tranh chấp hay không. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng chưa viết giấy chuyển nhượng nào. Sau khi thỏa thuận xong thì bà T1 đặt cọc cho ông S số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng chẵn). Ông S có trực tiếp viết và ký giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân cho ông Tạ Xuân T2 và Nguyễn Thị T1 đề ngày 07/12/2023 nhưng thực chất là ngày 17/12/2023 vì ông S viết nhầm. Nội dung của giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân là: Hai bên đã thỏa thuận và đi đến thống nhất Bên Công ty TNHH thịnh Nhất do ông Nguyễn Văn Th làm giám đốc có dự án thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741m², Diện tích ruộng 14 thước ông S mua của nhà ông Hói (nay nhất trí chuyển cho ông bà T2 sử dụng (tất cả kèm theo giấy tờ mua bán). Bên ông T2 bà T1 đặt cọc bảo lãnh 500.000.000 đồng. Nếu ông S có gì không thực hiện về việc mua bán như nội dung trên thì sẽ đền gấp 2 lần số tiền cọc. Nếu ông T2 bà T1 không mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc trên. Văn bản nayg hai bên thỏa thuận và viết giấy biên nhận với nhau để chuyển tiền cọc chưa có công chứng, chứng thực.

Hai bên thỏa thuận chính là về việc mua bán dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² và toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ thôn Bình An - xã Đông Thọ - huyện Yên Phong - tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất với giá 24.000.000.000đồng. Ngoài ra, ông S có đề cập là cho ông T2 và bà T1 sử dụng thêm 14 thước diện tích đất ruộng do ông S mua của nhà ông Lan Hói nhưng hai bên không đề cập là thửa đất nào, tờ bản nào, ở đâu và cũng không giao giấy tờ gì cho nhau, diện tích đất ruộng đó là ông S cho thêm khi mua dự án nhà ở công nhân.

Sau khi ông S viết giấy biên nhận về việc đặt cọc thì bà T1 có bảo con trai bà T1 là anh Tạ Xuân Tiệp chuyển vào số tài khoản 0280100230006 mang tên ông Nguyễn Văn S tại Ngân hàng Quân đội với số tiền là 499.999.999 đồng (làm tròn là 500.000.000đồng do hạn mức chuyển tiền đối với 01 giao dịch phải

dưới 500.000.000đ/lần chuyển tiền). Sau đó, bà T1 có hẹn bằng miệng với ông S là khoảng 2-3 ngày sau khi ông T2 đi chơi về thì kiểm tra lại thực tế của thửa đất rồi làm thủ tục công chứng văn bản mua bán và chuyển tiền tiếp.

Đến sáng ngày 20/12/2023, gia đình bà và anh Thịnh có đến Văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung ở thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh để hỏi và nghe tư vấn xem có vướng mắc gì không và không ký bất kỳ giấy tờ gì tại văn phòng. Văn phòng có tư vấn cho bà phải tìm hiểu về thuế, mục đích kinh doanh của doanh nghiệp và ranh giới đất với các hộ liền kề. Sau đó hai bên có thỏa thuận bằng miệng là chúng tôi về kiểm tra nếu không có vướng mắc gì thì chúng tôi sẽ đặt cọc tiếp số tiền 4.500.000.000đồng và ký với nhau văn bản chuyển nhượng.

Sau khi ở Văn phòng Thừa phát lại về thì chồng bà T1 là ông Tạ Xuân T2 có tìm hiểu và kiểm tra lại thực trạng của thửa đất thì biết tài sản không phải của ông S mà của Công ty TNHH Thịnh Nhất do anh Nguyễn Văn Th là con ông S làm giám đốc. Phía Nam của thửa đất giáp với mặt đường 277 cũ đi Văn Môn có từ 2 đến 3 hộ có xây nhà khung bằng sắt mái lợp tôn theo bà T1 được biết 2 đến 3 hộ (bà T1 không biết cụ thể là hộ nào) xây chắn hết mặt phía Nam của thửa đất lấn vào hành lang đường và lấn vào đất nhà ông S, vẫn đang tranh chấp chính quyền các cấp chưa giải quyết xong. Khi mua, bà T1 có thỏa thuận phía Nam của thửa đất giáp với mặt đường 277 cũ đi Văn Môn không có che chắn gì, phải đi thẳng ra đường lớn thì bà T1 mới đồng ý mua (thỏa thuận miệng), tuy nhiên, khi ông T2 là chồng bà T1 về khảo sát thì phát hiện tại Phía Nam của thửa đất giáp với mặt đường 277 cũ đi Văn Môn có 2-3 hộ xây nhà tôn sắt chắn phía trước thửa đất của nhà ông S. Theo bà T1 được biết 2-3 hộ này là đang xây dựng đè lên đất lưu không của đường 277 và đất nhà ông S.

Bà T1 cho rằng đất nhà ông S có tranh chấp ở phía Nam thửa đất, ngoài ra ông S không phải chủ sở hữu của thửa đất trên vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Doanh nghiệp tư nhân Thịnh Nhất do con ông S là ông Th là giám đốc, ông S đứng lên bán đất là không đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, khi hai bên đang có tranh chấp, ông Th đã tự ý chuyển nhượng tài sản của doanh nghiệp (thửa đất và tài sản trên đất) cho người khác (chuyển nhượng cho ai bà T1 không nắm được cụ thể). Vì ba lý do trên nên bà T1 dừng giao dịch, bà T1 yêu cầu ông S trả lại bà số tiền 500.000.000đ mà bà đã đặt cọc cho ông S nhưng ông S không trả. Vì vậy, đến nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S phải trả cho bà số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); tiền lãi 500.000.000đ x 0,6%/tháng x 262 ngày (từ ngày 17/12/2023 đến ngày 10/9/2024) = 26.200.000đ và phạt 1 gấp 2 lần là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); tổng số tiền là: 1.526.200.000đ (Một tỷ năm trăm hai mươi S triệu hai trăm nghìn đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đầu tháng 12 năm 2023, ông S được giám đốc công ty TNHH Thịnh Nhất uỷ quyền cho đàm phán, trao đổi, làm việc, nhận đặt cọc, ký các thỏa thuận hợp đồng, biên bản ghi nhớ và thực hiện các công việc khác nhằm thúc đẩy, hoàn thiện việc mua bán dự án nhà ở công nhân thông qua hình thức chuyển nhượng vốn góp chủ sở hữu trong công ty TNHH Thịnh Nhất (trong giấy biên nhận chuyển tiền cọc ngày 07/12/2023 giữa 02 bên có ghi là mua bán dự án nhà ở công nhân) gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741m² với gia đình ông Tạ

Xuân T2, bà Nguyễn Thị T1 và Tạ Xuân Tiệp (ông Tiệp là con trai của ông T2, bà T1). Trước đó, ông Nguyễn Văn Th là chủ sở hữu kiêm giám đốc công ty TNHH Thịnh Nhất đã làm việc với gia đình ông Tạ Xuân T2, bà Nguyễn Thị T1 về giá chuyển nhượng và tiền đặt cọc đối với việc mua bán dự án nhà ở công nhân thông qua hình thức chuyển nhượng vốn góp chủ sở hữu trong công ty TNHH Thịnh Nhất gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² tại địa chỉ thôn Bình An - xã Đông Thọ - huyện Yên Phong - tỉnh Bắc Ninh.

Đến ngày 17/12/2023, sau khi bà T1 đi xem đất và ông S, bà T1 thỏa thuận xong về giá chuyển nhượng là 24.000.000.000đồng (thỏa thuận miệng), ông Tiệp có chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Văn S: 499.999.999đ (bốn trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng), đồng thời tại thời điểm đó, ông S viết “giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân” cho ông Tạ Xuân T2, bà Nguyễn Thị T1, giấy này do ông S viết. Tuy nhiên, tại giấy biên nhận chuyển tiền cọc ông S có viết nhầm ngày là ngày 07/12/2023 nhưng thực tế ngày lập giấy là ngày 17/12/2023 (cùng với thời điểm anh Tiệp chuyển tiền đặt cọc). Ông S có đề cập thêm trường hợp mà vợ chồng bà T1 mua Dự án nhà ở công nhân của Công ty TNHH Thịnh Nhất thì ông S sẽ để cho gia đình bà T1 sử dụng thêm 14 thước đất nông nghiệp mà ông S mua của ông Hói và giao tất cả giấy tờ mua bán, vì diện tích đất này sát với thửa đất của Công ty TNHH Thịnh Nhất. Ngoài việc lập “giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân” thì các bên có thỏa thuận miệng với nhau là sau khi đặt cọc 03 ngày thì ông Nguyễn Văn Th cùng với gia đình ông Tạ Xuân T2, bà Nguyễn Thị T1 sẽ lên văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung để giao tiếp số tiền 4.500.000.000đ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và nhờ văn phòng Thừa phát lại tư vấn đề chuyển nhượng dự án thông qua chuyển nhượng vốn góp chủ sở hữu trong công ty TNHH Thịnh Nhất và hoàn thiện thủ tục mua bán. (bên nhờ văn phòng thừa phát lại là ông T2 bà T1).

Ngày 20/12/2023, ông Th cùng với gia đình ông Tạ Xuân T2, bà Nguyễn Thị T1, anh Tạ Xuân Tiệp có đến văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung xem lại toàn bộ hồ sơ dự án, nhắc lại nội dung về giá chuyển nhượng dự án là 24.000.000.000đ (hai mươi tư tỷ đồng), hai bên thừa nhận với nhau là đã chuyển tiền cọc lần 1 là 500.000.000đ và tại ngày 20/12/2023, ông T2 bà T1 sẽ chuyển tiếp 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Vì lý do văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung không kịp soạn thảo các văn bản cho các bên ký nên gia đình ông T2 bà T1 đã hẹn ông Th vào 7h sáng ngày 21/12/2023 để ký giấy tờ. Đến ngày 21/12/2023 ông Th có lên văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung thì gia đình ông T2 bà T1 không có mặt. Sau đó, gia đình ông T2 bà T1 không chịu liên hệ, hợp tác để chuyển nhượng và đòi lại tiền đặt cọc của ông S.

Về thông tin thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² tại địa chỉ thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh: thửa đất được cấp giấy chứng nhận số BE 894099, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Doanh nghiệp tư nhân Thịnh Nhất. Tại thời điểm các bên đặt cọc thì Doanh nghiệp tư nhân Thịnh Nhất thay đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty TNHH Thịnh Nhất (loại hình là công ty TNHH một thành viên do cá nhân là chủ sở hữu), mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh,

thời hạn sử dụng đến hết 30/6/2058. Trên đất có 06 khu nhà ở công nhân (có dãy 01 tầng, có dãy 02 tầng), công trình phụ kèm theo, tường bao.

Đối với 03 lý do mà bà T1 nêu ra để tự ý không thực hiện nghĩa vụ tại hợp đồng đặt cọc và không tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án thì ông S cho rằng: Việc bà T1 ông T2 cho rằng thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² tại địa chỉ thôn Bình An - xã Đông Thọ - huyện Yên Phong - tỉnh Bắc Ninh hiện đang có tranh chấp là không có căn cứ. Vì từ trước đến nay Công ty TNHH Thịnh Nhất không bị khởi kiện, không có đơn từ tranh chấp gửi đến các cơ quan có thẩm quyền và không có ai có đơn từ gửi đến công ty Thịnh Nhất để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất này. Ông S khẳng định ông đã được giám đốc Công ty TNHH Thịnh Nhất ủy quyền để thực hiện toàn bộ các công việc liên quan đến việc thương lượng, thỏa thuận, nhận cọc và tham gia chuyển nhượng dự án theo đúng quy định pháp luật. Hiện nay, dự án nhà ở công nhân thông qua hình thức chuyển nhượng vốn góp chủ sở hữu trong công ty TNHH Thịnh Nhất gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741m² tại địa chỉ thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, ông Th đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Tĩnh. Việc chuyển nhượng này ký vào ngày 26/5/2024 khi giữa ông S và vợ chồng bà T1 đã chấm dứt việc đặt cọc (ngày 22/12/2023) và không tiếp tục thực hiện việc mua bán dự án nhà ở công nhân. Cũng như 02 bên không có bất kỳ cam kết nào về việc phải giải quyết xong việc đặt cọc trên thì ông S mới được chuyển nhượng dự án nhà ở công nhân cho người khác. Vì bà T1 đã không thực hiện theo thỏa thuận, đã tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Khoảng cuối tháng 11, đầu tháng 12 năm 2023, bà Nguyễn Thị T1 đặt vấn đề với anh về việc muốn mua Dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.741m² tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (đất của Công ty TNHH Thịnh Nhất). Sau đó, anh và ông T2, bà T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng Dự án nhà ở công nhân với giá là 24.000.000.000đồng, gia đình bà T1 sẽ đặt cọc là chuyển trước 500.000.000 đồng để làm tin cho hai bên thỏa thuận tiếp số tiền đặt cọc và chuyển nhượng sau này. Do anh bận công việc nên anh đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S tiếp tục thỏa thuận, làm liên quan đến việc nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.741m² của Công ty TNHH Thịnh Nhất. Sau đó vào ngày 17/12/2023, ông S có nói lại cho anh biết việc ông đã nhận đặt cọc của vợ chồng bà T1 500.000.000 đồng và ông có viết giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân và đưa cho bà T1 quản lý giấy tờ đó. Ông S còn nói với anh trường hợp vợ chồng bà T1 mua Dự án nhà ở công nhân của Công ty TNHH Thịnh Nhất thì ông Nguyễn Văn S sẽ để cho vợ chồng bà T1 sử dụng thêm cả phần đất nông nghiệp mà ông S mua của ông Hói do diện tích đất này sát với thửa đất của Công ty TNHH Thịnh Nhất. Vào ngày 20/12/2023 tại Văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung có anh cùng 05 người trong gia đình bà T1 (gồm vợ chồng bà T1, anh Tạ Xuân Tiệp là con trai bà T1 và một người con trai, con dâu). Các bên nhắc lại giá chuyển nhượng là

24.000.000.000đồng, số tiền đặt cọc ban đầu là 500.000.000 VNĐ và gia đình bà T1 sẽ tiếp tục đặt cọc tiếp số tiền 4.500.000.000 VNĐ để nhận chuyển nhượng Dự án nhà ở công nhân của Công ty TNHH Thịnh Nhất. Do Văn phòng không chuẩn bị kịp giấy tờ nên các bên hẹn nhau ngày 21/12/2023 tiếp tục quay trở lại Văn phòng để ký kết các văn bản liên quan đến việc chuyển nhượng trên. Nhưng sau đó gia đình bà T1 không có mặt và đã tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, đồng thời đòi lại ông S tiền đặt cọc. Anh cho rằng bà T1 đã không thực hiện theo như hai bên đã thỏa thuận, tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên anh nhất trí với ý kiến của ông S, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thịnh Nhất, do ông Bùi Văn Tỉnh trình bày: Công ty TNHH Thịnh Nhất có dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho công nhân tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.741m² tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. Vào ngày 26/05/2024, ông Nguyễn Văn Th đã chuyển nhượng vốn chủ sở hữu sang cho ông Tỉnh. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông Tỉnh có biết về việc chủ sở hữu cũ là ông Nguyễn Văn Th và gia đình ông Nguyễn Văn Th có thực hiện giao kết đặt cọc với bà Nguyễn Thị T1 liên quan đến Dự án nhà ở công nhân gắn liền thửa đất trên nhưng bà T1 đã tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc với công ty TNHH Thịnh Nhất trước khi ông Tỉnh trở thành chủ sở hữu của công ty TNHH Thịnh Nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Xuân T2 trình bày: Ông T2 nhất trí với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà T1, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 vẫn giữ nguyên lời khai trên và có trình bày thêm về việc giữa bà và ông S có thỏa thuận bằng miệng là sau khi đặt cọc số tiền 500.000.000đồng thì khoảng 1 đến 2 tháng sau bà sẽ thanh toán cho ông S ½ số tiền mua bán dự án nhà ở công nhân, tức là 12.000.000.000đồng (Mười hai tỷ đồng). Vào ngày 20/12/2023, khi hai bên đến Văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung để bà hỏi và nghe tư vấn liên quan đến việc mua bán dự án nhà ở công nhân thì bà và anh Thịnh có thỏa thuận bằng miệng nếu không có vướng mắc gì thì chiều cùng ngày 20/12/2023 hoặc sáng ngày hôm sau bà sẽ tiếp tục đặt cọc số tiền 4 đến 5 tỷ đồng nữa cho anh Thịnh để ký với nhau văn bản chuyển nhượng. Bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà T1 đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho bà số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); tiền lãi 500.000.000đ x 0,6%/tháng x 262 ngày (từ ngày 17/12/2023 đến ngày 10/9/2024) = 26.200.000đ và phạt 1 gấp 2 lần là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); tổng số tiền là: 1.526.200.000đ (Một tỷ năm trăm hai mươi S triệu hai trăm nghìn đồng).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và anh Thịnh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T2 nhất trí với lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 262 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 351 Bộ luật dân sự năm 2015:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải trả số tiền đặt cọc, tiền lãi của tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 1.526.200.000đồng. Xét thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn là ông Nguyễn Văn S hiện đang cư trú tại thôn Quan Đình, xã Văn Môn, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh nên Tòa án nhân dân huyện Yên Phong thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc dưới hình thức “giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân” giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S mục đích nhằm đảm bảo việc giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất.

Về năng lực chủ thể của các bên khi giao kết hợp đồng: Người giao tiền đặt cọc là bà Nguyễn Thị T1, người nhận tiền đặt cọc là ông Nguyễn Văn S. Khi giao kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, những thỏa thuận của các bên được thực hiện một cách tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối.

Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ kèm theo HĐXX xác định thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giữa ông S và bà T1 là ngày 17/12/2023. Sau khi ký giấy biên nhận, các bên xác nhận đã thực hiện việc chuyển tiền, nhận tiền đặt cọc là 499.999.999 đồng (làm tròn là 500.000.000đồng do hạn mức chuyển tiền đối với 01 giao dịch phải dưới 500.000.000đ/lần chuyển tiền). Như vậy, HĐXX xác định hợp đồng đặt cọc dưới hình thức “giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân” là hợp pháp, phát sinh hiệu lực từ ngày 17/12/2023, các bên đã thực hiện việc đặt cọc, nhận cọc.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại giấy biên nhận chuyển tiền cọc mua bán dự án nhà ở công nhân đã thể hiện rất rõ thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741m² tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh là tài sản của Công ty TNHH Thịnh Nhất do anh Nguyễn Văn Th làm giám đốc nhưng bà T1 vẫn quyết định đặt cọc cho ông S số tiền 500.000.000đồng. Bà T1 cũng đã thừa nhận khi thoả

thuận, ông S có cho bà T1 xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Doanh nghiệp tư nhân Thịnh Nhất. Hơn nữa, trước khi nhận tiền đặt cọc thì anh Nguyễn Văn Th là giám đốc và là chủ sở hữu tài sản của Công ty TNHH Thịnh Nhất đã uỷ quyền cho ông S được đàm phán, trao đổi, làm việc, nhận đặt cọc, ký các thỏa thuận hợp đồng, biên bản ghi nhớ và thực hiện các công việc khác nhằm thúc đẩy, hoàn thiện việc mua bán dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất.

Bà T1 cho rằng việc ông S đã vi phạm thỏa thuận vì thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² hiện đang có tranh chấp với các hộ lân cận, tuy nhiên, bà T1 không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà T1 cũng đã thừa nhận trước khi đặt cọc thì ông S có dẫn bà T1 đi xem thực địa của lô đất. Ngoài ra, để làm rõ nội dung vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh và UBND xã Đông Thọ xác định trước thời điểm ngày 17/12/2023 cũng như từ đó đến nay, địa phương không nhận được đơn từ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì cũng như không tiến hành hòa giải nào liên quan đến thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² địa chỉ thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Hiện nay, dự án nhà ở công nhân gắn liền với thửa đất số 576 tờ bản đồ số 03 diện tích là 6741 m² và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Bình An, xã Đông Thọ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH thịnh Nhất đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Tinh (chuyển nhượng ngày 26/5/2024). Bà T1 cho rằng ông S chưa trả cho bà tiền đặt cọc mà Công ty đã bán tài sản cho người khác là vi phạm thỏa thuận, không đúng quy định của pháp luật. Nhưng tại phiên tòa, bà T1 đã trình bày rằng giữa bà và ông S có thỏa thuận bằng miệng là sau khi đặt cọc số tiền 500.000.000đồng thì khoảng 1 đến 2 tháng sau bà sẽ thanh toán cho ông S ½ số tiền mua bán dự án nhà ở công nhân, tức là 12.000.000.000đồng (Mười hai tỷ đồng). Vào ngày 20/12/2023, khi hai bên đến Văn phòng Thừa phát lại Ngô Xuân Trung để bà hỏi và nghe tư vấn liên quan đến việc mua bán dự án nhà ở công nhân thì bà và anh Thịnh có thỏa thuận bằng miệng nếu không có vướng mắc gì thì chiều cùng ngày 20/12/2023 hoặc sáng ngày hôm sau bà sẽ tiếp tục đặt cọc số tiền 4 đến 5 tỷ đồng nữa cho anh Thịnh để ký với nhau văn bản chuyển nhượng. Như vậy, thời điểm ông Tinh nhận chuyển nhượng tài sản trên của Công ty TNHH thịnh Nhất là sau thời điểm bà T1 dừng việc tiếp tục đặt cọc tiền như đã thỏa thuận giữa bà T1 và ông S, anh Thịnh. Việc không tiếp tục đặt cọc tiền để thực hiện thỏa thuận giữa các bên là do lỗi của bà T1 nên lý do bà T1 đưa ra là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 26, 35, 39, 147, 227, 235, 264, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 116, 117, 328, 351 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 57.786.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận bà T1 đã nộp 28.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0002310, ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Phong. Bà Nguyễn Thị T1 còn phải nộp 29.086.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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:

- VKS huyện Yên Phong;
- Chi cục THADS huyện Yên Phong;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Minh Huệ

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đào Thị Vân

Đặng Thị Thập

Nguyễn Thị Minh Huệ

CÁC HỘI THẨM

T/P - Chủ tọa phiên tòa

—

Nguyễn Thị Minh Huệ

Nơi nhân:

- *Toà án tỉnh Bắc Ninh.*
- *VKSND tỉnh Bắc Ninh.*
- *VKSND huyện Yên Phong.*
- *Người tham gia tố tụng khác.*
- *THA huyện Yên Phong.*
- *Lưu hồ sơ, văn phòng.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Minh Huệ