TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2017/DS-ST.
Ngày: 08/9/2017.
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Sỹ Tuân**.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Mai Thị Huệ**.
Ông **Hoàng Hữu Minh.**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Dung** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông **Phan Văn Trường** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2017/TLST-DS ngày 09/3/2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2017/QĐXX-ST ngày 22/8/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **A**, sinh năm 1959.
Địa chỉ: 445 Lý Thường Kiệt, phường M, quận N, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà H, sinh năm 1972.
Địa chỉ: 41 đường B2, phường D, quận N, Tp. Hồ Chí Minh.
- *Bị đơn:* Bà **B**, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Ấp 4, xã Đ, huyện P, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông T, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Số 31 đường Lý Thái Tổ, ấp 1, xã G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà A ủy quyền cho bà H làm đại diện trình bày:

Ngày 18/01/2017, bà A và bà B ký hợp đồng giao nhận tiền cọc với nội dung bà B chuyển nhượng cho bà A diện tích đất 4.731m^2 thuộc thửa số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P với giá tiền 1.630.000.000đ, bà A đặt cọc trước 350.000.000đ cho bà B để bà B trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh xã K,

huyện P và xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận rõ sau 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bà B sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A, công chứng chứng thực và sang tên. Lúc đó bà B nói thủ tục nhà nước bà không biết nếu có trễ 01 tuần hoặc 10 ngày thì thông cảm và bà A cũng đồng ý. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà A giao tiền cọc cho bà B nhưng đến hạn bà A liên lạc với bà B thì không được, bà A nhờ người môi giới là anh C liên lạc với bà B thì bà B nói với anh C là do bà B hư điện thoại nên không liên lạc được. Sau đó bà A tìm gặp được bà B thì bà B không đồng ý ra công chứng và ký hợp đồng chuyển nhượng, bà B cho rằng do quá ngày nên bị mất cọc. Trong khoảng thời gian 25 ngày theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, bà A có đến nhà bà B để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nhà đóng cửa nên không gặp được bà B. Bà A tìm cách liên lạc với bà B nhưng không được nên nhờ người môi giới là anh C gọi điện liên lạc nhưng không được. Sau nhiều lần bà A yêu cầu bà B ra công chứng, ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà B không đồng ý nên bà A khởi kiện ra Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà B.

Nay bà A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà B phải bồi thường hợp đồng đặt cọc gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 700.000.000đ (tiền cọc là 350.000.000đ) do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng giao nhận tiền cọc mà hai bên đã ký kết. Trước đây, bà A yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng, sau đó bà A thay đổi nội dung yêu cầu là buộc bà B phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp đôi. Tuy nhiên, do hợp đồng giao nhận tiền cọc không thỏa thuận việc phải trả lại tiền cọc mà chỉ thỏa thuận phạt gấp đôi tiền cọc nên nay bà A chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà B phải bồi thường tiền cọc gấp đôi số tiền cọc đã nhận theo như hợp đồng giao nhận giữa hai bên đã ký kết. Ngay sau khi nộp đơn khởi kiện, bà A yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án, nay bà A vẫn giữ nguyên các yêu cầu này và không thay đổi gì.

Bị đơn bà B ủy quyền cho ông T làm đại diện trình bày:

Ngày 18/01/2017 bà B có ký hợp đồng đặt cọc với bà A với nội dung bà B chuyển nhượng cho bà A diện tích đất 4.731m^2 thuộc thửa số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P với giá tiền 1.630.000.000đ, bà A đặt cọc trước 350.000.000đ. Theo hợp đồng đặt cọc thì trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên, bà A sẽ thanh toán số tiền còn lại nhưng sẽ giữ lại 200.000.000đ để khi bà B giao nhà đất xong thì bà A sẽ thanh toán hết. Trong khoảng thời gian 25 ngày theo thỏa thuận, bà A không hề liên lạc gì với bà B mà chỉ có ông C là người môi giới dẫn người đến mua bán đất trên đất của bà B. Quá thời hạn theo thỏa thuận của hợp đồng giao nhận tiền cọc là 17 ngày thì bà A mới yêu cầu bà B ký hợp đồng chuyển nhượng và ra công chứng sang tên. Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà B phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận

cọc do vi phạm hợp đồng giao nhận tiền cọc thì bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này vì bà B không vi phạm thỏa thuận của hợp đồng mà chính bà A mới là người vi phạm. Theo thỏa thuận của hợp đồng, bà A vi phạm thì bà A mất toàn bộ tiền cọc.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử khi tiến hành tố tụng đúng quy định của Pháp luật tố tụng dân sự. Việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo và các văn bản tố tụng được tống đạt hợp lệ. Phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật. Về nội dung vụ án: Bà A với bà B ký hợp đồng giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng diện tích đất 4.731m^2 thuộc thửa số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P, theo thỏa thuận của hợp đồng trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày ký các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành sang tên, công chứng, chứng thực nhưng do lỗi của cả hai bên nên dẫn đến phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch xã K, huyện P. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng đặt cọc giữa bà A và bà B là vô hiệu nên đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của bà A, buộc bà B phải trả lại số tiền cọc 350.000.000đ cho bà A. Do cả hai bên đều có lỗi nên không xem xét trách nhiệm bồi thường do hợp đồng vô hiệu. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà B "dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 92/2017/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành để đảm bảo thi hành án.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 18/01/2017, bà A và bà B ký hợp đồng giao nhận tiền cọc với nội dung bà B chuyển nhượng cho bà A diện tích đất 4.731m^2 thuộc thửa số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P với giá tiền 1.630.000.000đ, bà A đặt cọc trước 350.000.000đ cho bà B. Trong hợp đồng giao nhận tiền cọc có thỏa thuận rõ sau 25 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bà B sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà A nhưng sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng giao nhận tiền cọc, bà B không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A nên bà A khởi kiện yêu cầu bà B phải bồi thường gấp hai lần tiền cọc đã nhận là 700.000.000đ (tiền cọc 350.000.000đ x 2 = 700.000.000đ).

Xét thấy, bà A và bà B đều thừa nhận hai bên ký hợp đồng giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng diện tích đất 4.731m^2 thuộc thửa số 45 tờ bản đồ số 51 xã

Đ, huyện P, bà A đặt cọc trước cho bà B 350.000.000đ, theo thỏa thuận trong thời hạn 25 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng giao nhận tiền cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng sang tên. Do hết thời hạn theo hợp đồng giao nhận tiền cọc đã ký kết, giữa bà A và bà B không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, công chứng chứng thực và sang tên được nên phát sinh tranh chấp. Quá trình làm việc tại Tòa án, các đương sự đều thừa nhận trong thời hạn 25 ngày theo thỏa thuận của hợp đồng giao nhận tiền cọc bà A và bà B đều không liên lạc cho nhau để thúc đẩy việc ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký kết hợp đồng giao nhận tiền cọc các bên phải cùng nhau có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng nhưng cả hai bên đều không thực hiện nên dẫn đến việc quá thời hạn theo thỏa thuận của hợp đồng giao nhận tiền cọc. Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng giao nhận tiền cọc cả bên bán là bà B và bên mua bà A đều có lỗi dẫn đến việc vi phạm hợp đồng, mặt khác tại điều khoản cam kết của hợp đồng giữa các bên cam kết tài sản chuyển nhượng không có thế chấp, bảo lãnh... nhưng trên thực tế, khi các bên ký hợp đồng đặt cọc các bên đều thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch xã K, huyện P nên hợp đồng giao nhận tiền cọc giữa các bên là vô hiệu, do đó bà B phải trả lại số tiền cọc 350.000.000đ cho bà A.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A, buộc bà B phải có trách nhiệm trả lại cho bà A số tiền cọc đã nhận là 350.000.000đ. Do cả hai bên đều có lỗi nên không xem xét trách nhiệm bồi thường.

Sau khi Tòa án thụ lý hồ sơ khởi kiện, bà A yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà B "dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp". Tại thời điểm bà A yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì yêu cầu khởi kiện của bà A là tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án nhân dân huyện Long Thành áp dụng khoản 1 Điều 111 và khoản 1 Điều 112 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà B "dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án. Do đó, tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà B "dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 92/2017/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Về án phí: Bà B phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà A phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 30.450.000đ được trừ vào tiền án phí bà A phải chịu, hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí còn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 274, Điều 280, Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của bà A đối với bà B về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà B có trách nhiệm trả lại cho bà A số tiền đặt cọc là 350.000.000đ.

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà B "Dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" và "Thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 51 xã Đ, huyện P theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 92/2017/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

2. Về án phí: Bà B phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà A phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí bà A đã nộp là 30.450.000đ theo biên lai thu số 006082 ngày 07/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào tiền án phí bà A phải chịu, hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí còn lại là 12.950.000đ.

Các đương sự được 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 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 Đồng Nai (1);
- VKSND H.Long Thành (1);

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THA.DS H.Long Thành (1);
- UBND xã Đ (1)
- Các đương sự (2);
- Lưu: HS, VP, BP, TP(4).

Mai Sỹ Tuân

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND huyện Long Thành.
- Chi cục THA.DS huyện Long Thành.
- Các đương sự.
- Lưu: HS, VP, BP, TP (D).

Mai Sỹ Tuân