

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 45/2021/DS-ST

Ngày: 07/12/2021.

V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG – THÁP CHÀM,
TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Bình và ông Lê Huỳnh Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Cốc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Tường Vy – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2021/TLST-DS ngày 29/01/2021 về việc: "**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2021/QĐXXST-DS ngày 10/9/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Mộng Th, sinh năm: 1964.

Hộ khẩu thường trú: Khu phố 1, phường T, Tp. P, tỉnh Ninh Thuận.

Hiện cư trú: Khu phố 6, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phi T, sinh năm: 1974.

Hộ khẩu thường trú: Số 09/73A H, khu phố 4, phường P, Tp. P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

- Người làm chứng:

+ Ông Phạm Ngọc Th, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 72 đường T, phường V, quận X, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Đỗ Tiến D, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Khu phố 3, phường K, Tp. P, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

+ Ông Đỗ Ngọc A, sinh năm: 1965.

Hộ khẩu thường trú: Số 17 tổ 19 phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Hiện cư trú: Số 37 Tr, phường Th, thành phố Phan R, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th trình bày:

Ngày 07/11/2020, bà có đặt cọc số tiền 50.000.000^d để nhận chuyển nhượng lô đất số 138 (TM 26-21) tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm của bà Nguyễn Thị Phi T với số tiền chuyển nhượng là 2.030.000.000^d (*Hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận ngày 21/11/2020 tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do trở ngại khách quan nên hai bên thống nhất lại ngày tiến hành thủ tục chuyển nhượng là ngày 23/11/2020. Ngày 23/11/2020, tại Phòng Công chứng An Khang, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng không thực hiện được do bà T ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá chuyển nhượng thực tế.

Nay bà T đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 50.000.000^d. Tại phiên tòa bà xin rút lại yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000^d. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T trình bày:

Những gì mà bà Bùi Thị Mộng Th trình bày về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất của bà là đúng. Tuy nhiên, đến ngày 23/11/2020 tại Văn phòng Công chứng An Khang, bà đã đáp ứng mọi điều kiện mà bà Th đưa ra nhưng bà Th vẫn không đủ tiền để trả như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và đề nghị bà cho nợ lại 50.000.000^d nhưng bà không đồng ý. Sau đó bà Th tự ý bỏ về mà không tiếp tục giao kết hợp đồng. Việc không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà Th đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết nên bà Th phải chịu trách nhiệm. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Mộng Th, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Phạm Ngọc Th trình bày:

Những gì mà bà Bùi Thị Mộng Th trình bày là đúng. Ngày 23/11/2020, tại Văn phòng Công chứng An Khang, bà Th đã chuẩn bị đủ tiền để nhận chuyển nhượng lô đất của bà T nhưng do giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng nên hai bên xảy ra tranh chấp dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Đỗ Ngọc A trình bày:

Những gì mà bà Nguyễn Thị Phi T trình bày là đúng. Ngày 23/11/2020, tại Văn phòng Công chứng An Khang, bà Th không đủ tiền để giao cho bà T theo thỏa thuận nên hai bên xảy ra cãi vã nhau, bà Th bỏ về trước dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm cụ thể như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Các đương sự đã chấp hành theo thông báo, quyết định của Tòa án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Bùi Thị Mộng Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Phi T phải trả số tiền bà đã đặt cọc và phạt cọc theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T có địa chỉ cư trú tại khu phố 3, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T yêu cầu đưa thêm ông Đỗ Ngọc A tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng vì ông A chứng kiến sự việc tại Văn phòng Công chứng An Khang. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th cũng thừa nhận sự có mặt của ông Đỗ Ngọc A tại Văn phòng Công chứng An Khang nên chấp nhận đưa ông Đỗ Ngọc A tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

[2] Về nội dung tranh chấp: Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc đất đề ngày 07/11/2020 thể hiện bà Nguyễn Thị Phi T đồng ý chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Mộng Th lô đất số 138 (TM 26-21) tờ bản đồ số 14, tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm với giá 2.030.000.000^d (Hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Bà Bùi Thị Mộng Th đặt cọc 50.000.000^d (năm mươi triệu đồng) và hai bên thỏa thuận bà T có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho bà Th chậm nhất ngày 21/11/2020, bà Th có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 1.980.000.000^d (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) cho bà T chậm nhất vào ngày 21/11/2020. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận trường hợp bà T không làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc trên và chịu trách nhiệm bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc và trường hợp bà Th không mua tài sản trên hoặc không thanh toán số tiền còn lại theo đúng thời gian quy định sẽ bị mất số tiền đặt cọc. Sau đó, do trở ngại khách quan nên hai bên thống nhất lùi thời gian thực hiện

theo hợp đồng đặt cọc là ngày 21/11/2020 lại ngày 23/11/2020. Tuy nhiên, ngày 23/11/2020 tại Văn phòng Công chứng An Khang việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận không thực hiện được. Vì vậy, giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/11/2020.

[3] Về tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc: Ngày 07/11/2020, bà Bùi Thị Mộng Th và bà Nguyễn Thị Phi T đều có năng lực pháp luật dân sự, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đối tượng của việc đặt cọc là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Phi T. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 07/11/2020 giữa bà Bùi Thị Mộng Th và bà Nguyễn Thị Phi T có hiệu lực.

[4] Về lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng: Theo nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th trình bày thì bà cho rằng lý do không thực hiện được hợp đồng là vì tại Văn phòng Công chứng An Khang bà Nguyễn Thị Phi T ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với giá chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận, riêng việc bà giữ lại 50 triệu đồng là để đóng thuế thu nhập của bà T. Còn theo bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T trình bày thì lý do không thực hiện được hợp đồng là vì ngày 23/11/2020 tại Văn phòng Công chứng An Khang bà Bùi Thị Mộng Th không thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.980.000.000^d (*Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng*) như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là đã vi phạm thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/11/2020 giữa bà Bùi Thị Mộng Th và bà Nguyễn Thị Phi T có đầy đủ các nội dung thỏa thuận về việc số tiền đặt cọc, số tiền chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng, việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, việc thanh toán tiền chuyển nhượng và trách nhiệm phạt cọc, mất cọc khi không thực hiện đúng như thỏa thuận giữa hai bên. Tại phiên tòa hai bên đều thừa nhận thỏa thuận bà T có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho bà Th chậm nhất ngày 21/11/2020 thực chất là thực hiện xong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Vì vậy, việc xem xét lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng thì phải căn cứ vào việc bên đặt cọc hay bên nhận cọc không thực hiện đúng những thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Xét tài liệu mà cả nguyên đơn (bút lục 25) và bị đơn cung cấp (bút lục 34) có thể hiện nội dung “...*Chứ chị ko phải ko mua mà hôm bữa chị cong thiếu 50 tr em không đồng ý bán...*”. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ngày 23/11/2020, bà Bùi Thị Mộng Th đã không thực hiện việc giao đủ số tiền 1.980.000.000^d (*Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng*) như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Đối với việc bà Bùi Thị Mộng Th cho rằng việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng chuyển nhượng không đúng với giá thực tế chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa bà Th vẫn không nhớ chính xác số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao nhiêu, Hội đồng xét xử thấy rằng nếu đúng như bà Th trình bày thì bà có quyền yêu cầu Văn phòng Công chứng An Khang ghi đúng giá chuyển nhượng thực tế vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, Tòa án

đã tiến hành xác minh tại Văn phòng Công chứng An Khang thì không có ai yêu cầu Văn phòng sửa lại giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn việc bà Bùi Thị Mộng Th cho rằng bà giữ lại 50.000.000^d để đóng thuế thu nhập là không phù hợp với hợp đồng đặt cọc, vì tại hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận thêm “*Thuế bên bán chịu (tối đa 5 triệu), phí trước bạ bên mua chịu*”. Từ những phân tích, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là do bà Bùi Thị Mộng Th không giao đủ số tiền 1.980.000.000^d (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T về việc phạt cọc số tiền 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Mộng Th đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phi T về việc trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Bà Bùi Thị Mộng Th phải chịu 2.500.000^d (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000^d (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0023267 ngày 26/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Bà Th đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tỉnh, TP.PR-TC;
- Chi cục THADS TP.PR-TC;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Bảo Châu