TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày: 04/5/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Bích Lệ
2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh *tham gia phiên tòa:* Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 và Thông báo số 05 ngày 17/4/2023 về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cao Tố B, sinh năm 1961 – có mặt
Địa chỉ: Ấp 7, xã L T, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1978 – có mặt.
HKTT: Ấp 5, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.
Địa chỉ hiện nay: Ấp 7, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Cao Tố B trình bày:

Qua môi giới của bà Lâm Thị Kiều M và bà Đặng Thanh L, ngày 31/3/2022, bà B nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị N thửa đất số 594, tờ bản đồ số TĐ 260-2019, diện tích 710m^2. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04633 ngày 30/6/2021 đứng tên bà Vũ Thị N, đất tọa lạc tại ấp 7, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng 1.330.000.000đ *(một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng)*, trong đó có

100m^2 thổ cư. Ngày 31/3/2022 bà B và bà N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ thỏa thuận bà N mua thêm cho bà B 100m^2 thổ cư, số tiền lên thổ cư bà B chịu. Cùng ngày, bà B giao cho bà N số tiền đặt cọc là 130.000.000đ *(Một trăm ba mươi triệu đồng).* Theo hợp đồng đặt cọc bà N ký tên và lăn dấu tay bên bán, bà B ký tên lăn dấu tay bên mua, bà Lâm Thị Kiều M và bà Đặng Thanh L ký tên lăn tay bên người làm chứng. Hai bên thỏa thuận sau khi lên xong thổ cư bà N báo cho bà B trước 20 ngày để bà B giao số tiền còn lại là 1.200.000.000đ *(một tỷ hai trăm triệu đồng)* cho bà N và ra văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, đến tháng 6/2022, bà B được biết bà N đã lên xong thổ cư nhưng bà N không thông báo cho bà B biết. Bà B đã liên hệ yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý thực hiện. Nay bà B không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và buộc bà Vũ Thị N trả cho bà B số tiền 260.000.000đ *(hai trăm sáu mươi triệu đồng)*. Trong đó tiền đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*) và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà B rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N trả cho bà B số tiền bồi thường vi phạm đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*), chỉ yêu cầu bà N trả cho bà B số tiền đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*).

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Vũ Thị N trình bày:

Ngày 31/3/2022, bà N chuyển nhượng cho bà Cao Tố B thửa đất số 594, tờ bản đồ số TĐ 260-2019, diện tích 710m^2. Đất tọa lạc tại ấp 7, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04633 ngày 30/6/2021 đứng tên bà Vũ Thị N, với giá chuyển nhượng 1.330.000.000đ *(một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng).* Trong đó có 100m^2 thổ cư. Bà B và bà N thỏa thuận bà N mua cho thêm cho bà B 100m^2 thổ cư, số tiền lên thổ cư bà B chịu. Cùng ngày bà B giao cho bà N số tiền đặt cọc 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*). Bà N hẹn bà B sau khi lên đất thổ cư sẽ báo cho bà B trước khoảng 20 ngày để ra công chứng và nhận số tiền còn lại.

Đến ngày 05/4/2022, bà N nhìn thấy bà Đặng Thanh L (là người đi cùng bà Cao Tố B) đã đăng lên trang mạng facebook thửa đất của bà N để bán thì bà N không đồng ý và yêu cầu bà B sửa lại giấy đặt cọc thì bà M là người làm chứng không cho gặp bà B. Nay bà B yêu cầu bà N phải trả cho bà B số tiền đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*), bà N không đồng ý vì bà N cho rằng không vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà N không báo cho bà B việc đã lên thổ cư vì giữa bà bà N và bà B đã xảy ra tranh chấp từ tháng 7/2022. Bà N không thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay trên hợp đồng đặt cọc

ngày 31/3/2022 mà bà B cung cấp cho Tòa án là không đúng chữ ký của bà N. Tại phiên tòa, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà B

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Về thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Tố B về việc bồi thường vi phạm đặt cọc số tiền là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*): Đình chỉ yêu cầu của bà B về việc buộc bà Vũ Thị N trả số tiền phạt cọc. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà N trả cho bà Cao Tố B số tiền đặt cọc 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Cao Tố B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và bà Vũ Thị N, buộc bà N trả cho bà B số tiền đặt cọc 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*) và tiền bồi thường vi phạm đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*). Do đó xác tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà N phải trả cho bà B số tiền vi phạm đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*). Xét yêu cầu của bà B là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà N trả số tiền vi phạm đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*).

[2] Về nội dung:

Bà B và bà N thống nhất đất hiện nay bà N đang quản lý sử dụng và bà N đã làm nhà xây trên đất. Tại phiên tòa, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà B nhưng bà B không đồng ý.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Tố B về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Vũ Thị N phải trả lại cho bà Cao Tố B số tiền đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*), xét thấy: Ngày 31/3/2022, bà Cao Tố B và bà Vũ Thị N cùng thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 594, tờ bản đồ số TĐ 260-2019, diện tích 710m^2. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04633 ngày 30/6/2021 đứng tên Vũ Thị N, tọa lạc tại ấp 7, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng là 1.330.000.000đ *(một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng)*. Trong đó có 100m^2 thổ cư. Cùng ngày, bà B giao cho bà N số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, khi giao tiền và ký hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của bà Lâm Thị Kiều M, bà Đặng Thanh L. Sau khi nhận tiền, bà N đưa cho bà M số tiền 26.000.000đ *(hai mươi sáu triệu đồng)* tiền môi giới. Hai bên thỏa thuận bà N đăng ký mua thêm 100m^2 thổ cư cho bà B, khi có thêm thổ cư bà N phải thông báo cho bà B trước 20 ngày để cả hai bên cùng ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng đất, tiền lên thổ cư bà B sẽ chịu. Đến tháng 6/2022, bà B biết được bà N đã lên xong thổ cư nhưng không thông báo cho bà B, bà B đến nhà yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý với lý do bà N yêu cầu bà B phải sửa lại giấy đặt cọc ngày 31/3/2022 nhưng bà B không đồng ý sửa.

Bà N thừa nhận có nhận của bà B số tiền 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà N không thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay trên hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 do bà B cung cấp là của bà N. Bà N không báo cho bà B việc đã lên thổ cư để tiếp tục chuyển nhượng đất là vì giữa bà N và bà B đã xảy ra tranh chấp từ tháng 7/2022 do bà L đăng facebook rao bán thửa đất của bà N. Ngoài ra, do bà N nghe người khác nói hợp đồng đặt cọc bà B cung cấp là giấy giả, bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vì yêu cầu bà B sửa lại hợp đồng đặt cọc nhưng bà B không đồng ý sửa.

Xét thấy bà N là người có năng lực hành vi dân sự, nhận thức được tính chất của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng giữa hai bên ký kết là tự nguyện, không bị lừa dối, có người làm chứng. Việc bà L đăng facebook để rao bán thửa đất của bà N chuyển nhượng cho bà B không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và bà N. Bà N không tiếp tục chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận. Do đó, những lý do bà N nêu trên để không trả lại tiền cho bà B là không có căn cứ.

Bà N không thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 là của bà N. Ngày 02/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh ra Thông báo số 14/TB-TA về việc bà N có yêu cầu giám định chữ ký chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 hay không và tống đạt cho bà N. Hết thời hạn nêu trong thông báo nhưng bà N không có ý kiến yêu cầu gì nên Tòa án không xem xét.

Tại các biên bản lấy lời khai bà Lâm Thị Kiều M (BL 28) biên bản lấy lời khai bà Đặng Thanh L (BL 29) là người làm chứng cùng thống nhất thừa nhận ngày 31/3/2022 bà B và bà N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 là của bà N. Bà B giao số tiền 130.000.000 đồng cho bà N.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 31/3/2022 giữa bà Cao Tố B và bà Vũ Thị N. Buộc bà N phải trả cho bà B số tiền đặt cọc là: 130.000.000đ *(một trăm ba mươi triệu đồng)*.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định "Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận" và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013
- Nghị quyết 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Tố B.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Tố B về việc yêu cầu bà Vũ Thị N trả số tiền bồi thường vi phạm đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*).

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/3/2022 giữa bà Cao Tố B và bà Vũ Thị N đối với thửa đất số 594, tờ bản đồ số TĐ 260-2019, diện tích 710m^2. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04633 ngày 30/6/2021 đứng tên bà Vũ Thị N, đất tọa lạc tại ấp 7, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Buộc bà Vũ Thị N phải trả cho bà Cao Tố B số tiền đặt cọc là 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự không có giá ngạch và 6.500.000đ (*sáu triệu năm trăm ngàn đồng)* án phí dân sự có giá ngạch.

Bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kiều Chinh