TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẮC TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2017/DS-ST
Ngày: 30-6-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Thanh;

2. Ông Nguyễn Trọng Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên toà:* Ông Bùi Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2016/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2016 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1957; địa chỉ: đường M, Phường N, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố B, phường C, thị xã D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2016); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện G, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

3. Người làm chứng: Ông Đậu Trọng A; địa chỉ: Ấp I, xã H, huyện G, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2016 của nguyên đơn – bà Lê Thị Thu S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 24/9/2016, bà Lê Thị Thu S và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 837m^2 (trong đó: Diện tích đất ONT: 400m^2; diện tích đất trồng cây lâu năm: 437m^2) và căn nhà cấp 4 thuộc thửa 22 tờ bản đồ 30 tại xã H, huyện G, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số vào sổ 02771 QSDĐ/TU cho bà Nguyễn Thị H với giá chuyển nhượng 1.680.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà S đã đặt cọc cho bà H với số tiền 200.000.000 đồng và hai bên ký Giấy mua bán quyền sử dụng đất ngày 24/9/2016 (sau đây viết tắt hợp đồng đặt cọc). Sau khi nhận tiền cọc, bà H không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà S mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng, 400.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2017, bà S nộp Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 29/6/2017 đối với yêu cầu buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho bà Lê Thị Thu S số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Văn T trình bày: Ngày 24/9/2016, bà S và bà H ký hợp đồng đặt cọc và bà S giao cho bà H số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Đến ngày 06/10/2016, bà H cần tiền để xoay sở công việc nên bà S giao tiếp cho bà H số tiền 150.000.000 đồng. Bà S xác định số tiền 150.000.000 đồng được dùng để thực hiện một phần nghĩa vụ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu bà H trả lại số tiền 150.000.000 đồng dùng để thực hiện một phần nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24/9/2016, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị Thu S thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất trên và hai bên có ký tên vào Giấy mua bán quyền sử dụng đất ngày 24/9/2016 và bà H có nhận tiền cọc của bà S hai lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể:

- Ngày 24/9/2016, bà H nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng;

- Ngày 06/10/2016, bà H nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại Giấy mua bán quyền sử dụng đất ngày 24/9/2016 thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 24/9/2016 hai bên sẽ ra Phòng công chứng để xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Hết thời hạn 45 ngày, bà S có đề nghị bà H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S để bà S đi vay tiền, khi đó, bà S mới có tiền thanh toán cho bà H nhưng bà H không đồng ý. Bà H có gia hạn cho bà S thêm 15 ngày để bà S chuẩn bị đủ tiền để giao cho bà H nhưng bà S không có ý kiến.

Mặc dù, bà H đã gia hạn thêm thời gian nhưng bà S vẫn không giao đủ số tiền như đã thỏa thuận. Do đó, ngày 26/11/2016 bà H đã nhận đặt cọc và chuyển nhượng

thửa đất này cho người khác.

Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S về việc buộc bà H trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, bởi vì bà S là người vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc.

Trong quá trình hòa giải, bà H có ý kiến sẽ trả lại cho bà S 50% số tiền đặt cọc (tương đương 100.000.000 đồng) nhưng bà S không đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Do bà Lê Thị Thu S vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn – bà Nguyễn Thị H tại phiên tòa: Ngày 19/6/2017, bà Nguyễn Thị H có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Về sự vắng mặt của người làm chứng – ông Đậu Trọng H tại phiên tòa: Ngày 16/6/2017, ông Đậu Trọng H có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn.

[4] Ngày 30/6/2017, nguyên đơn – bà Lê Thị Thu S nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phạm Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định số tiền 50.000.000 đồng giao ngày 24/9/2016 là tiền đặt cọc; số tiền 150.000.000 đồng giao ngày 06/10/2016 là tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] - Về nội dung vụ án:

[7] Ngày 24/9/2016, bà Lê Thị Thu S và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 24/9/2016 sẽ đến Phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn – bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, bởi vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S mà lại chuyển nhượng cho người khác. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[8] Ngày 30/6/2017, bà S nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 29/6/2017 đối với yêu cầu buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị H phải bồi thường cho bà Lê Thị Thu S số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[9] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phạm Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định số tiền 50.000.000 đồng giao ngày 24/9/2016 là tiền đặt cọc; số tiền giao ngày 06/10/2016 là tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng.

[10] Xét thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Bởi vì, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh khi hết thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn - bà Lê Thị Thu S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng và bị đơn – bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Trong khi đó, bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác sau khi hết thời hạn hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó không có cơ sở xác định bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Nguyên đơn xác định số tiền 150.000.000 đồng đã giao cho bị đơn vào ngày 06/10/2016 là tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, văn bản ngày 06/9/2016 (do có sự nhầm lẫn, thực tế thời điểm viết văn bản này là ngày 06/10/2016) có nội dung: *"Hôm nay ngày 06-9-2016 tôi có nhận thêm của anh chị S số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Người nhận Nguyễn Thị H"*. Nội dung văn bản trên không thể hiện mục đích việc giao nhận số tiền này, tuy nhiên theo nội dung Giấy mua bán quyền sử dụng đất ngày 24/9/2016 thì các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng và ràng buộc nghĩa vụ lẫn nhau nên hợp đồng đặt cọc đã hoàn tất vào ngày 24/9/2016. Mặt khác, so sánh với Giấy đặt cọc ngày 26/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn B (người đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất 22) thì giữa hai bên cũng chỉ thỏa thuận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định số tiền 50.000.000 đồng giao ngày 24/9/2016 là tiền dùng để đặt cọc và số tiền 150.000.000 đồng giao ngày 06/10/2016 là tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền này là có cơ

sở chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[13] - Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thu S phải nộp do một phần yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị H phải nộp do một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 122, 218, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S về việc buộc bà Nguyễn Thị H bồi thường số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu S về việc buộc bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền dùng để thanh toán việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thu S số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Hoa phải nộp 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Bà Lê Thị Thu Sang phải nộp 2.500.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0005293 ngày 16/12/2016. Trả lại cho bà Lê Thị Thu Sang số tiền 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu tại cơ quan thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền phải trả thì hàng tháng 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 tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trong 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Nếu vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Trúc

Các Hội thẩm nhân dân **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Ngô Thị Mỹ Trúc

Các Hội thẩm nhân dân

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

Ngô Thị Mỹ Trúc