TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2024/DS-ST
Ngày: 12 - 7 - 2024
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 THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiệu Văn Kết Em

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thu Yến;

2. Bà Trần Ngọc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Phạm Thanh Trang – là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐST-DS ngày 14/6/2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông Chu Thanh S, sinh năm 1984; nơi cư trú: Khu 4, thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 535 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Bà Hồ Kim N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 9/1 khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Duy B, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 81/92E N, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số 198 T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: Bà Lâm Thị Thuý V – Nhân viên cao cấp tố tụng miền nam của Ngân hàng TMCP Đ : Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/7/2023, ông Chu Thanh S có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Bà Hồ Kim N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.143,2m^2, thuộc thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 774165 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2021 cho Bà Hồ Kim N. Theo Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận, ông Chu Thanh S đặt cọc số tiền 4.974.000.000đồng, tổng giá trị chuyển nhượng là 35.000.000.000đồng. Do Bà Hồ Kim N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 774165 cho ngân hàng nên hai bên thỏa thuận chậm nhất là thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc Bà Hồ Kim N phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Chu Thanh S. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Chu Thanh S đã đặt cọc cho Bà Hồ Kim N số tiền 4.974.000.000đồng.

Hết thời hạn thỏa thuận 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc Bà Hồ Kim N không trả tiền cho ngân hàng để xóa thế chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù ông Chu Thanh S đã nhiều lần liên hệ với Bà Hồ Kim N nhưng vẫn không thực hiện theo thỏa thuận hai bên đã ký. Mặt khác, ngày 15/12/2023 Bà Hồ Kim N tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Duy B và nhận số tiền cọc 500.000.000đồng mục đích để chuyển nhượng phần đất trên.

Nhận thấy Bà Hồ Kim N đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chu Thanh S. Do đó, ông Chu Thanh S đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thuận An giải quyết: Buộc Bà Hồ Kim N phải trả số tiền cọc đã nhận 4.974.000.000đồng và tiền phạt cọc khoản tiền tương đương là 4.974.000.000đồng. Tổng số tiền ông Chu Thanh S yêu cầu Bà Hồ Kim N phải trả là 9.948.000.000đồng.

** Đối với bị đơn Bà Hồ Kim N:* Bà N đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà N không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Duy B trình bày:* Ông Hoàng Duy B và Bà Hồ Kim N có ký hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.143,2m^2 , thuộc thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 774165 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2021 cho Bà Hồ Kim N. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông B đã đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, do quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nên ông B và bà N thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Ông B đã nhận lại đủ số tiền cọc và không có yêu cầu gì khác. Ông B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các giai đoạn tố tụng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:* Ngân hàng TMCP Đ (SeABank) và Bà Hồ Kim N có ký Hợp đồng vay từng lần số REF2213300218/HDTD/HM9-HKN ngày 20/5/2022 với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 23.900.000.000đồng; Mục đích vay: Vay mua bất động sản.

Tài sản bảo đảm của khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 774165 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2021 cho Bà Hồ Kim N theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số REF2213300218/HĐTC/HM9-HKN ngày 20/5/2022, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, Bà Hồ Kim N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản vay đã bị quá hạn.

Việc giữa ông Chu Thanh S và Bà Hồ Kim N có thỏa thuận đặt cọc Ngân hàng TMCP Đ (SeABank) không được biết. Ngân hàng TMCP Đ (SeABank) đã khởi kiện bà N trong một vụ án khác và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ngân hàng TMCP Đ (SeABank) đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70,71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 72, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/3/2023 hai bên có thoả thuận " do sổ năm trong ngân hàng nên hai bên sẽ hỗ trợ rút sổ. Nếu bên bán không rút sổ bàn giao công chứng thì bên mua sẽ tất toán vào ngân hàng để rút sổ bên bán sẽ ký công chứng". Như vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc cả hai bên đều biết GCN QSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng và thoả thuận cùng nhau giải chấp. Tuy nhiên, sau đó cả hai bên không thực hiện được việc giải chấp để ký hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là lỗi của hai bên nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 4.974.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền phạt vi phạm 4.974.000.000đồng.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và những tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Chu Thanh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Hồ Kim N phải trả lại cho ông Chu Thanh S số tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn, Bà Hồ Kim N có địa chỉ cư trú tại: Số 9/1 khu phố Bình Quới A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đối tượng tranh chấp liên quan đến thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với bị đơn Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn ông Chu Thanh S trình bày có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" vào ngày 11/7/2023 để chuyển nhượng diện tích đất diện tích 3.143,2m^2, thuộc thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương ; Sau khi giao kết hợp đồng, ông Chu Thanh S đã đặt cọc cho Bà Hồ Kim N số tiền 4.974.000.000đồng. Hai bên thoả thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hết thời gian thoả thuận, bà N không thực hiện đúng theo thoả thuận đặt cọc nên ông Sơn khởi kiện yêu cầu trả cọc và bồi thường 01 khoản tiền tương đương tiền cọc mà bà N đã nhận.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến vi phạm thỏa thuận: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 774165 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/10/2021 cho Bà Hồ Kim N đang thế chấp cho ngân hàng nên hai bên thỏa thuận Bà Hồ Kim N phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 03 tháng. Ông Chu Thanh S đã nhiều lần liên hệ bà N để thực hiện hợp đồng nhưng bà N vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Hết thời hạn thỏa thuận, Bà Hồ Kim N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ngân hàng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Ngân hàng TMCP Đ có văn bản trình bày ý kiến thể hiện Bà Hồ Kim N đang thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1217, tờ bản đồ số 83, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương tại Ngân hàng TMCP Đ . Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Mặt khác, đang trong thời gian tồn tại hợp đồng đặt cọc với ông Sơn khi chưa thực hiện xong thì đến ngày 15/12/2023 bà N lại tiếp tục nhận cọc của

ông Hoàng Duy B số tiền 500.000.000đồng để chuyển nhượng chính phần đất này nên bà N là người có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Bà Hồ Kim N phải trả số tiền gốc là số tiền 4.974.000.000đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là số tiền 4.974.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy lỗi không thực hiện được thỏa thuận là do Bà Hồ Kim N nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Chu Thanh S.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/3/2023 hai bên có thoả thuận " do sổ năm trong ngân hàng nên hai bên sẽ hỗ trợ rút sổ. Nếu bên bán không rút sổ bàn giao công chứng thì bên mua sẽ tất toán vào ngân hàng để rút sổ bên bán sẽ ký công chứng", việc không thực hiện được hợp đồng là lỗi của hai bên nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn mà chỉ chấp nhận trả lại tiền cọc là không phù hợp. Mặc dù tại hợp đồng có thoả thuận "nếu bên bán không rút sổ bàn giao công chứng thì bên mua sẽ tất toán vào ngân hàng để rút sổ bên bán sẽ ký công chứng". Việc tất toán tại ngân hàng phải do nguyên đơn thực hiện hoặc có sự phối hợp của cả hai bên mới thực hiện được nhưng bị đơn đã không hợp tác với nguyên đơn để thực hiện mà lại tiếp tục nhận cọc của ông Hoàng Duy B là đã vi phạm thoả thuận với nguyên đơn nên đại diện Viện kiểm sát cho rằng có lỗi của nguyên đơn và không chấp nhận phạt cọc là không phù hợp.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho bà N về nội dung yêu cầu của ông Sơn, các thông báo và triệu tập để hòa giải, giải quyết vụ án nhưng bà N vẫn không đến Tòa án làm việc và cũng không có bất kỳ ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của ông Sơn coi như Bà Hồ Kim N tự tước bỏ quyền của mình.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 328; Điều 423, Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Thanh S về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn Bà Hồ Kim N.

Buộc bị đơn Bà Hồ Kim N phải trả cho ông Chu Thanh S số tiền là 9.948.000.000đồng (chín tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu đồng). Trong đó số tiền đặt cọc là 4.974.000.000đồng (bốn tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 4.974.000.000đồng (bốn tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Kim N phải nộp số tiền 117.948.000đồng (một trăm mười bảy triệu chín trăm bốn mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Chu Thanh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.787.000đồng (năm mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0001114 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Trường hợp 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Thiệu Văn Kết Em