

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK
THÀNH PHỐ CT**

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

Bản án số: 37/2019/DSST

Ngày: 14/05/2019

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CT**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà *Phạm Thị Thiện*.

2. Bà *Hồ Thị Kim Luyến*.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà *Nguyễn Thị Hương* – Thư ký
Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố CT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NK, thành phố CT tham gia phiên
tòa: Ông *Nguyễn Xuân Lộc* – Kiểm sát viên.

Ngày 14/05/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK, thành phố CT
tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 295/2018/TLST- DS ngày 17 tháng
09 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định hoãn
phiên tòa số: 69/2019/QĐST-DS ngày 19/04/2019, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1988;

ĐKTT: ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Xuân, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Nơi cư trú: 311/36/22A Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận NK,
thành phố CT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Chí L**, sinh năm 1976. (Có mặt)

Nơi cư trú: 339B Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Th,
thành phố CT.

* Bị đơn: Bà **Tô Kim Th**, sinh năm 1955. (Có mặt)

Nơi cư trú: 12/36 đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT.

* Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Ngọc B**, sinh năm 1991. (Có đơn xin
vắng mặt)

Nơi cư trú: 2/62A1 đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố
CT.

NHẬN THẤY:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Chí L trình bày:*

Vào ngày 31/07/2018, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41, có diện tích 134,8m² tọa lạc phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Nội dung của hợp đồng có thỏa thuận phương thức thanh toán và thời gian thanh toán thành 03 đợt như sau:

Đợt 1: Thanh toán 100.000.000 đồng khi ký hợp đồng đặt cọc.

Đợt 2: Thanh toán 350.000.000 đồng.

Đợt 3: Thanh toán đủ khi ra công chứng hợp đồng.

Ngoài ra, nội dung của hợp đồng các bên còn thỏa thuận phần tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp, quy hoạch,... nếu có thì bên bị đơn sẽ bồi thường theo quy định của pháp luật.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn trước số tiền 100.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng do hai bên ký kết. Tuy nhiên, sau khi giao tiền cho bị đơn xong thì nguyên đơn phát hiện phần đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nằm trong quy hoạch do đó không giao tiền tiếp cho bị đơn.

Nguyên đơn liên hệ với bị đơn đề nghị trả lại tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Do quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Tô Kim Th trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Phía bị đơn – bà Tô Kim Th trình bày:

Bà và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41, có diện tích 134,8m² tọa lạc phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT. Đối với giá chuyển nhượng và thời gian, phương thức thanh toán thành các đợt giống như nguyên đơn trình bày. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà có nhận của nguyên đơn số 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì nguyên đơn không giao tiền tiếp như thỏa thuận của nội dung hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần trình bày của người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc B: Bà có giới thiệu cho nguyên đơn mua căn nhà và đất của bị đơn với giá 2.000.000.000 đồng. Sau khi hai bên gặp nhau thì bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, qua trao đổi thì được biết nguyên đơn thống nhất mua. Sau một ngày thì nguyên đơn có giao cho bị đơn 100.000.000 đồng để ký hợp đồng

đặt cọc, nội dung hợp đồng là do ông Đ soạn thảo. Sau khi giới thiệu các bên mua bán thì các bên tự liên hệ với nhau.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa,

Đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/07/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bà Tô Kim Th trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và rút yêu cầu đòi bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày: Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý. Nguyên đơn đã ký hợp đồng nhưng nay không chịu giao tiền tiếp thì phải mất cọc, lỗi là do nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án: Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Về đường lối giải quyết, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Tô Kim Th phải trả tiền cọc cho nguyên đơn 100.000.000 đồng, ghi nhận việc rút yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Về án phí, do bà Th là người cao tuổi thì thuộc trường hợp miễn án phí nên đề nghị xem xét miễn án phí cho bà Th.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả số tiền theo hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký và bồi thường tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Mặc khác, bị đơn bà Th có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận NK, thành phố CT nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận NK theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về phần thủ tục:

Theo hồ sơ khởi kiện ban đầu nguyên đơn có văn bản ủy quyền cho ông Trần Chí L được công chứng chứng thực phù hợp với qui định của pháp luật nên

chấp nhận. Đối với người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để tham dự hòa giải cũng như tham dự phiên tòa nhưng có bản tự khai và xin vắng mặt, nhận thấy việc vắng mặt của bà B không gây cản trở cho việc xét xử. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đối với bà B theo quy định tại Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có cơ sở.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà phía nguyên đơn đã đặt cọc để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41, có diện tích 134,8m² tọa lạc phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT dựa trên tờ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất*” vào ngày 31/07/2018 và yêu cầu bồi thường số tiền 100.000.000 đồng do nguyên đơn phát hiện phần đất mà các bên ký chuyển nhượng đã nằm trong quy hoạch nên không thực hiện tiếp thỏa thuận vì vậy hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết và không thực hiện được. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận tiền của nguyên đơn 100.000.000 đồng.

Do lời trình của các bên có sự mâu thuẫn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ và quy định của pháp luật nhận thấy:

Căn cứ tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc đặt cọc thì quy định:

“ 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Theo sự thừa nhận của hai bên và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên và bị đơn đã có ký kết, thiết lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 31/07/2018 để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41, có diện tích 134,8m² tọa lạc phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT với giá 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày nguyên đơn đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn theo hợp đồng này, các bên thỏa thuận đợt 02 thanh toán 350.000.000 đồng, đợt 03 thanh toán số tiền còn lại sau khi ngân hàng giải ngân tài sản vào ngày 30/08/2018.

Ngoài ra, phần thỏa thuận khác của nội dung hợp đồng bên chuyển nhượng cam kết với bên nhận chuyển nhượng “*tài sản trong hợp đồng không có tranh chấp, quy hoạch, chuyển nhượng mua bán, sang tên hợp lệ theo đúng luật pháp. Nếu có vấn đề không giao dịch được thì bên chuyển nhượng hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại cho bên chuyển nhượng theo hợp đồng*

này”. Do giao dịch dân sự của các đương sự là giao dịch có điều kiện nên cần phải xác định nội dung và điều kiện các đương sự thỏa thuận trong hợp đồng như thế nào để làm cơ sở giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng phần đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì nằm trong quy hoạch, bị đơn thì xác định không có vấn đề quy hoạch đối với phần đất chuyển nhượng. Mấu chốt của vấn đề để giải quyết tranh chấp đòi tiền cọc của bên nhận chuyển nhượng đối với bên chuyển nhượng là xác định phần đất có quy hoạch hay không?

Do đó, để có cơ sở giải quyết vụ án Tòa án có công văn số 41/2019/CV-TA ngày 11/01/2019 đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường quận NK, thành phố CT trả lời phần có diện tích 134,8m² tại thửa số 11, tờ bản đồ số 41, loại đất vườn, tọa lạc đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT có nằm trong quy hoạch của dự án hoặc công trình nào khác hay không? Tại công văn số 137/PTNMT ngày 18/02/2019 trả lời *“thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41 tọa lạc đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận NK, thành phố CT có một phần thửa đất (khoảng 120m²) nằm trong quy hoạch chi tiết – tỉ lệ 1/2000 Khu trung tâm IV Xuân Khánh – Hưng Lợi – thành phố CT theo quyết định số 08/1999/QĐ.UBT ngày 12/12/1999 Ủy ban nhân dân tỉnh CT”*.

Căn cứ theo quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015 thì xác định giao dịch của các đương sự là có điều kiện có nội dung phần đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch, qua công văn trả lời số 137/PTNMT ngày 18/02/2019 của Phòng tài nguyên và môi trường quận NK, thành phố CT có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hơn nữa, hiện nay phần đất này bị đơn xác định đã thế chấp tại ngân hàng và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa các bên không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng mà chỉ tranh chấp phần tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà đất nên việc tiếp tục hợp đồng là không thể thực hiện tiếp.

Như đã phân tích nêu trên, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không tiếp tục giao tiền theo hợp đồng đã ký nên mất cọc là chưa căn cứ để chấp nhận.

Mặc khác, tại điều 3 của hợp đồng có thỏa thuận bên nào vi phạm thì phải bồi thường gấp 02 lần. Xét về lỗi của các bên thì nhận thấy, đối với các tài liệu và chứng cứ trong hồ sơ đã cho thấy hợp đồng do các bên thiết lập quá sơ sài, chưa có văn bản chứng từ thể hiện được việc bên mua từ chối việc mua và bên bán đã biết phần đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch. Nguyên đơn trước khi ký hợp đồng cũng không tìm hiểu tình trạng pháp lý phát đất mà mình nhận chuyển nhượng. Do vậy, xét về lỗi thì cả hai bên cùng có lỗi. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng, việc rút yêu cầu là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] **Về án phí sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét

thấy bị đơn là người cao tuổi thuộc diện được miễn giảm án phí và tại phiên tòa bị đơn có đơn xem xét miễn giảm án phí phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 28, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, 229 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 120, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 31/07/2018 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Tô Kim Th.

Buộc bị đơn bà Tô Kim Th trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu tính lãi theo Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chưa thanh toán.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn, nguyên đơn được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001799 ngày 13/09/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NK, thành phố CT.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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./.

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

- Nơi nhận:

- + VKSND Q. NK;
- + Chi Cục THADS Q. NK;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

TRẦN THỊ HỒNG GÁM