

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **09/2022/DS-ST**

Ngày **08 - 6 - 2022**

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mùi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Thu Thảo,

Ông Nguyễn Minh Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2021/TLST-DS ngày 22/12/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 25/4/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp L T, xã L N, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Nguyễn Thị K V, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Bị đơn: Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị V, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 1, Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- Người làm chứng: Ông Ngô Minh T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ngày 30/3/2021 tại nhà ông Đỗ Đức T, các bên gồm có: Ông Võ Văn B, ông Đỗ Đức T và bà Đỗ Thị V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxx, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, ông B đặt cọc cho ông T, bà V 100.000.000 đồng, hạn 60 ngày (là từ ngày 30/3/2021 đến ngày 30/5/2021) hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B sẽ thanh toán số

tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà V nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho người khác nên chưa lấy về được, yêu cầu ông B giao 1.000.000.000 đồng để ông T, bà V chuộc sổ về thì mới làm thủ tục trích lục thửa đất và xác nhận tình trạng bất động sản để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Ông B không đồng ý nên ông T, bà V hứa khi nào bán được đất sẽ trả lại cho ông B 100.000.000 đồng. Hiện thửa đất trên ông T, bà V đã chuyển nhượng cho người khác nhưng không thực hiện thỏa thuận nên ông B khởi kiện ông T, bà V. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 30/3/2021. Buộc ông T, bà V phải liên đới thanh toán lại cho ông Võ Văn B 100.000.000 đồng.

- Tại biên bản lấy lời khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Đức T trình bày: Ông là anh trai bà Đỗ Thị V. Ngày 30/3/2021, tại nhà ông T các bên có mặt gồm: Ông T, ông Võ Văn B, bà Đỗ Thị V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xxx, tờ bản đồ số xx Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxx ngày 23/02/2021 được cấp cho bà Đỗ Thị V. Khi các bên thỏa thuận xong việc chuyển nhượng thì thống nhất lập hợp đồng đặt cọc ghi tên ông T đại diện bên A. Ông và bà V đồng ý việc ông đứng tên đại diện nhận cọc nhưng bà V có lấn tay vào hợp đồng. Ông B đặt cọc cho bà V 100.000.000 đồng, bà V là người nhận tiền cọc. Quá trình các bên thực hiện hợp đồng thì ông B, bà V thỏa thuận, ông không yêu cầu ông B phải giao 1.000.000.000 đồng. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Hết thời hạn 60 ngày nguyên đơn không giao tiền nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn vi phạm thời hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nên bị mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị V trình bày: Bà là em gái ông Đỗ Đức T. Ngày 30/3/2021, tại nhà ông Đỗ Đức T, các bên gồm: Ông Võ Văn B, bà Đỗ Thị V và ông Đỗ Đức T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xxx, tờ bản đồ số xx Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxx được cấp cho bà Đỗ Thị V. Do bà không biết chữ nên đồng ý để ông T đứng tên đại diện bên bán. Khi các bên thỏa thuận xong việc chuyển nhượng thì thống nhất lập hợp đồng đặt cọc ghi tên ông T đại diện bên A. Nhưng bà là người nhận tiền cọc 100.000.000 đồng và lấn tay bên A, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày (tức là từ ngày 30/3/2021 đến ngày 30/5/2021). Trước đó bà bị bệnh phải cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số xx, tờ bản đồ số xx để mượn tiền chữa bệnh, khi ký hợp đồng đặt cọc bà có thỏa thuận với ông B là trong hạn 07 ngày nữa tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông B phải đặt cọc thêm cho bà 200.000.000 đồng thì bà mới xác nhận tình trạng bất động sản và trích lục bản vẽ để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không ghi vào hợp đồng đặt cọc, cũng không lập biên bản riêng. Tuy nhiên, khi bà liên lạc qua điện thoại nhắc ông B nhiều lần nhưng ông không đặt cọc thêm tiền nên bà không làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản và trích lục thửa đất. Hết thời hạn 60 ngày như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để ra văn phòng công chứng ký hợp đồng

chuyển nhượng thì bên ông B không giao tiền cho bà. Bà liên hệ thì ông B nói bán đi rồi trả lại 100.000.000 đồng cho ông. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ giao tiền nên bị mất cọc.

- Lời khai của người làm chứng ông Ngô Minh T: Ông T là con rể ông Đỗ Đức T. Ngày 30/3/2021, tại nhà ông Đỗ Đức T, ông giới thiệu ông Võ Văn B gặp bà Đỗ Thị V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xxx, tờ bản đồ số xx Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHxxxxx được cấp cho bà Đỗ Thị V với giá 1.400.000.000 đồng, ông B đặt cọc cho bà V 100.000.000 đồng. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại là 60 ngày. Các bên thống nhất hợp đồng đặt cọc ghi tên ông Đỗ Đức T đại diện bên bán. Ngoài ra, ông B, bà V còn thỏa thuận trong hạn 07 ngày tiếp theo ông B sẽ đặt cọc cho bà V thêm 200.000.000 đồng nhưng không ghi vào hợp đồng đặt cọc, cũng không lập biên bản riêng. Sau khi thỏa thuận các bên ký hợp đồng đặt cọc, ông ký người làm chứng, sự việc sau này như thế nào ông không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn được ký kết hợp đồng đặt cọc đúng như thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên có ký tên, lấn tay. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định, là tình tiết không phải chứng minh. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V cho rằng có thỏa thuận nguyên đơn phải đặt cọc thêm 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời bà V không thực hiện xác nhận tình trạng bất động sản và trích lục thửa đất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 92 Bộ luật Tố Tụng dân sự; Khoản 2 Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết được xác định đây là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện bị đơn có địa chỉ thường trú tại xã P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo yêu cầu giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất ngày 30/3/2021, ông Võ Văn B và ông Đỗ Đức T, bà Đỗ Thị V ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số xx, tờ bản đồ số xx, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CHxxxx được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo cấp nhật chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị V ngày 09/9/2019. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, ông T đứng tên đại diện bên bán, ông B đặt cọc cho ông T, bà V 100.000.000 đồng, hạn 60 ngày hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn, bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai bị ép buộc, vì vậy hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét yêu cầu của các đương sự: Các đương sự thống nhất thời hạn thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày (từ ngày 30/3/2021 đến ngày 30/5/2021). Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ, không ra văn phòng công chứng nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên đới trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng đã nhận cọc. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ giao tiền đặt cọc thêm 200.000.000 đồng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như thỏa thuận miệng ngày 30/3/2021, vì vậy nguyên đơn bị mất cọc. Tuy nhiên, trình bày của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện điều kiện để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thủ tục trích lục bản vẽ và xác nhận tình trạng bất động sản. Do đó, đến thời hạn các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới thanh toán cho nguyên đơn 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét ý kiến của Viện Kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn B đối với bị đơn ông Đỗ Đức T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Đỗ Đức T, bà Đỗ Thị V với ông Võ Văn B ngày 30/3/2021. Buộc ông Đỗ Đức T, bà Đỗ Thị V phải liên đới thanh toán cho ông Võ Văn B 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án 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 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Ông Đỗ Đức T và bà Đỗ Thị V phải nộp liên đới nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Do ông Đỗ Đức T là người cao tuổi nên được miễn 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) phần án phí dân sự sơ thẩm của ông theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Phần còn lại bà Đỗ Thị V phải nộp 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Võ Văn B số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007859 ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của 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 ngày tuyên án.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mùi

Nguyễn Trường Hải

Phạm Xuân Hào

Nguyễn Thị Mùi