

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BC
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 32/2018/DS-ST
Ngày: 06-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BC, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Th.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc H;
2. Ông Lê Hữu T.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị N – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã B C, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Q – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 282/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 48/2018/QĐST-DS ngày 16/10/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm: 1946; Địa chỉ: Số 15/10, đại lộ BD, phường DH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thế P, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số 15/10, đại lộ BD, phường DH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (theo các văn bản ủy quyền ngày 22/11/2017 và ngày 10/10/2018). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1973.
2. Bà Vũ Thị C, sinh năm 1970.

Cùng trú tại: Tổ 19, khu phố 4, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Ông Kvà bà C đều vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Đặng Thanh Pg, sinh năm 1968.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2017, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/3/2018, Bản tự khai ngày 11/10/2017, Biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Thế P trình bày:

Vào ngày 07/4/2017, ông Võ Văn S có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 389,6m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13027 ngày 12/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Anh K. Cùng ngày, ông S có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C với nội dung thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu), thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày ông K và bà C sẽ cùng ra Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu) cho ông K, bà C, đồng thời ông K, bà C đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2016 cho ông S để làm thủ tục sang tên.

Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng, cả hai bên đều có mặt tại Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên không ký chuyển nhượng được. Nguyên nhân là do tên của ông K trên Giấy chứng nhận kết hôn bị sai so với tên trên chứng minh nhân dân của ông K. Sau đó, ông K và bà C xin thêm thời gian để về điều chỉnh lại giấy tờ rồi sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S sau.

Tuy nhiên, sau nhiều lần ông S yêu cầu vợ chồng ông K tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông S nhưng vợ chồng ông K đều nói chưa điều chỉnh xong giấy chứng nhận kết hôn, không thiện chí đi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông S.

Vì vậy, ngày 08/8/2017 ông S nộp đơn khởi kiện đến Tòa án giải quyết buộc ông K, bà C thực hiện thỏa thuận, tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 389,6m² thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS13027 ngày 12/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Anh K.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, vợ chồng ông K bà C vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, và xin Tòa án cho gia hạn thời gian để tiến hành điều chỉnh lại giấy tờ để đủ điều kiện ký chuyển nhượng. Tuy nhiên, trên thực tế thì ông K và bà C không thực hiện. Qua một thời gian, nhận thấy phía bà C, ông K không có thiện chí ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nên ngày 05/3/2018, ông S đã nộp Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 07/4/2017 giữa bên đặt cọc là ông Võ Văn S và bên nhận cọc là bà Vũ Thị C và ông Nguyễn Anh K, buộc ông Nguyễn Anh K

và bà Vũ Thị C phải liên đới trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường 350.000.000 đồng tiền phạt cọc do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Theo các Biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2017, ngày 14/3/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C thống nhất trình bày:

Do cần tiền để đầu tư làm ăn nên vào ngày 07/4/2017, vợ chồng ông K và bà C có chuyển nhượng cho ông Võ Văn S phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày (ngày 07/4/2017), hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Phúc, ông Đặng Thanh Pg cùng ký vào hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông K và bà C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền là 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng nhưng không thực hiện được. Nguyên nhân là do Giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng ông K, bà C bị sai ngày, tháng, năm sinh và tên đệm so với tên trên Giấy chứng minh nhân dân của ông K. Vì vậy, Văn phòng Công chứng và Ủy ban nhân dân đều không ký được văn bản công chứng về việc chuyển nhượng phần đất này. Mặt khác, mẹ ông K bị bệnh nặng phải nằm viện nên chưa có thời gian hoàn tất, chỉnh sửa được Giấy đăng ký kết hôn để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S. Do vậy, đến nay ông K và bà C vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông K, bà C liên đới trả lại tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng với tổng số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) thì ông bà không đồng ý mà vẫn đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương cho ông Võ Văn S. Trong quá trình tham gia phiên hòa giải, vợ chồng ông K và bà C đề nghị ông S cho thêm thời hạn 30 ngày (kể từ ngày 28/3/2018) để vợ chồng ông K bà C điều chỉnh lại Giấy chứng nhận kết hôn, hoàn tất giấy tờ, thủ tục để ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S.

Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2018, bà Vũ Thị C trình bày: “Nay ông S khởi kiện yêu cầu tôi phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc với số tiền 700.000.000 đồng thì tôi không đồng ý, vì chúng tôi vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, và tôi không bán, sang nhượng cho ông S mà chỉ là hình thức ký ủy quyền để vay tiền của ông S”.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là ông Đặng Thanh Pg trình bày:

Giữa ông Đặng Thanh Pg với ông Võ Thế P, ông Nguyễn Anh K, bà Vũ Thị C là bạn bè quen biết.

Ông được biết ông K, bà C do cần tiền để đầu tư làm ăn nên đã chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, toạ lạc tại khu phố 2, phường Mỹ Phước. Ngày 07/4/2017, ông có chứng kiến việc hai bên ký Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 529, tờ bản đồ số 50, với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, đồng thời ông có chứng kiến việc ông Võ Thế P là con ruột của ông Võ Văn S thay mặt ông S giao trực tiếp số tiền mặt là 350.000.000 đồng cho ông K và bà C. Ông K là người trực tiếp viết Hợp đồng đặt cọc và cùng vợ ký tên, lấn tay vào Hợp đồng đặt cọc này. Các bên hẹn sau 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, ông P trình bày, ông không chứng kiến và không biết việc các bên có tồn tại quan hệ vay, mượn tiền nào khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 350.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định. Đối với yêu cầu phạt cọc 350.000.000 đồng của nguyên đơn là không có căn cứ vì việc dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do yếu tố khách quan. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Thế P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 05/3/2018 và yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 07/4/2017 giữa bên đặt cọc là ông Võ Văn S và bên nhận cọc là bà Vũ Thị C và ông Nguyễn Anh K do chậm thực hiện hiện nghĩa vụ; Buộc ông K và bà C phải liên đới trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường số tiền 350.000.000 đồng tiền phạt cọc do đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

Người làm chứng ông Đặng Thanh Pg giữ nguyên lời khai đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và không có ý kiến bổ sung.

Bị đơn ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, đồng thời cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn liên đới trả lại tiền cọc và bồi thường tiền phạt cọc. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Xét thấy, đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, đất tọa lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Các bị đơn có nơi cư trú tại khu phố 4, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Về sự vắng mặt của bị đơn tại phiên tòa: Bị đơn là ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các bị đơn theo quy định.

Về tạm ứng án phí: Theo Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/3/2018, nguyên đơn thay đổi yêu cầu buộc bị đơn phải liên đới trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng số tiền tạm ứng án phí phải nộp không vượt quá số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp ban đầu. Do đó, Tòa án không yêu cầu nguyên đơn nộp bổ sung tiền tạm ứng án phí mà vẫn tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông Võ Văn S yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 07/4/2017 và buộc ông K, bà C phải liên đới trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường số tiền 350.000.000 đồng tiền phạt cọc do đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 700.000.000 đồng.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 07/4/2017, vợ chồng ông K và bà C đồng ý chuyển nhượng cho ông Võ Văn S phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng được hai bên lập thành Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng với nội dung thỏa thuận: Ông K, bà C chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố 2, phường Mỹ Phước, giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày (kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc). Hợp đồng đặt cọc được viết tay, do ông K là người trực tiếp viết và cùng vợ là Vũ Thị C ký tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Võ Thế P là con của ông S đã giao cho ông K, bà C toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Đồng thời, ông K và bà C đã giao cho ông S giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CS13027 ngày 12/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Anh K.

Tuy nhiên, đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông K và bà C không ký được hợp đồng chuyển nhượng cho ông S vì lý do tên đệm và ngày tháng năm sinh của ông K được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn bị sai so với tên trong Giấy chứng minh nhân dân nên Cơ quan có thẩm quyền không ký văn bản công chứng về việc chuyển nhượng phần đất này. Do đó, đến nay các bên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017: Phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, toạ lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phần đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 331009, sổ vào sổ cấp GCN: CS13027 ngày 12/7/2016 cho ông Nguyễn Anh K. Ông K và bà Vũ Thị C là vợ chồng và là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ngày 07/4/2017, thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc đất không có tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng và ông K, bà C không dùng để thực hiện giao dịch dân sự nào khác, vợ chồng ông K, bà C đều có mặt và tự nguyện ký kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, trong quá trình tham gia tố tụng, các bên đều thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu vân tay là của chính mình trong Hợp đồng đặt cọc đã ký. Như vậy, việc ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 07/4/2017 là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung giao kết không vi phạm điều cấm và đạo đức xã hội nên Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07/4/2017 đảm bảo đúng quy định của pháp luật và là căn cứ pháp lý ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa các bên.

[2.3] Xét số tiền đặt cọc và việc giao nhận tiền cọc: Trong quá trình tham gia tố tụng, phía nguyên đơn và các bị đơn đều xác nhận đã giao và nhận số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng vào ngày 07/4/2017. Trong quá trình tham gia tố tụng, các bên cùng thống trình bày và không có bên nào phản đối nên Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại số tiền cọc là 350.000.000 đồng và bồi thường 350.000.000 đồng tiền phạt cọc: Trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện phía nguyên đơn, bị đơn là ông K và bà C đều thống nhất thời gian thực hiện nghĩa vụ tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10 ngày, kể từ ngày 07/4/2017. Việc các bị đơn cho rằng tên đệm và ngày, tháng sinh của mình trong Giấy chứng minh nhân dân và Giấy chứng nhận kết hôn là bị sai lệch với nhau nên không đảm bảo điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Ngoài ra, ông K cho rằng vì bận việc gia đình nên vẫn chưa thực hiện được việc điều chỉnh lại Giấy

chứng nhận kết hôn để đảm bảo thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S tại Cơ quan có thẩm quyền. Xét lời trình bày của các bị đơn là hoàn toàn không phù hợp bởi: Tại Điều IV của Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận một thời hạn nhất định để ký hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày, kể từ ngày 07/4/2017. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận được cam kết trong Hợp đồng, vợ chồng ông K, bà C vẫn không kịp thời điều chỉnh lại giấy tờ nhằm để đảm bảo thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ tại Điều IV mục “các thỏa thuận khác (nếu có)” của Hợp đồng đặt cọc để ngày 07/4/2017. Ông K, bà C cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc phía bị đơn đã tích cực liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận kết hôn hoặc Cơ quan có thẩm quyền chậm trễ trong việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận kết hôn cho ông K cho đúng với chứng minh nhân dân. Như vậy, lỗi dẫn đến việc ông K và bà C không thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng đặt cọc là không phải do yếu tố khách quan mà là hoàn toàn do lỗi chủ quan của phía bị đơn không liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy tờ cho phù hợp nhằm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với nguyên đơn.

Ngoài ra, trong quá trình tham gia phiên hòa giải tại Tòa án, ông K, bà C cũng đề nghị Tòa án cho gia hạn 01 tháng kể từ ngày hòa giải (ngày 28/3/2018) để có thời gian hoàn tất, điều chỉnh Giấy chứng nhận kết hôn nhằm đảm bảo thủ tục hành chính để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, kể từ ngày ông K, bà C đề nghị Tòa án gia hạn thời gian cho đến nay vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S là không thể hiện sự thiện chí và ý chí muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2017 và buộc ông K, bà C phải liên đới trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, bà C trình bày: Nay ông S khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc với số tiền 700.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì ông K và bà vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Bà cho rằng không mua bán, sang nhượng đất với ông S mà chỉ là hình thức ký uỷ quyền để vay tiền của ông S. Tuy nhiên, trong các phiên hòa giải và lời khai ban đầu trong quá trình tham gia tố tụng ông K, bà C đều thống nhất trình bày do cần tiền để đầu tư làm ăn nên vợ chồng ông K đã đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, toạ lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC với giá 350.000.000 đồng cho ông S là hoàn toàn tự nguyện. Trong quá trình tham gia tố tụng, các bị đơn đều có mong muốn được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn. Do lời khai của bà C có mâu thuẫn với lời khai của đương sự khác nên ngày 28/8/2018, Tòa án mở phiên đối chất, mặc dù ông K, bà C được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên đối chất nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tại phiên đối chất, nguyên đơn và người làm chứng đều xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế và không có

cơ sở nào để xác định việc các bên lập Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2017 là để che đậy bởi một hợp đồng khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã yêu cầu các bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh theo Thông báo giao nộp chứng cứ số: 282/2018/TB-GNCC ngày 22/8/2018 nhưng các bị đơn không cung cấp và cũng không có ý kiến hoặc văn bản nào phản hồi về việc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ do Tòa án thông báo. Việc các bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ thì phải chịu hậu quả về việc không giao nộp tài liệu chứng cứ và tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình. Do vậy, lời trình bày của bà C là không phù hợp và không có cơ sở để xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định các bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 07/4/2017 với ông S. Căn cứ vào Điều 328, 423, 424 của Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc và buộc ông K, bà C có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông S số tiền 700.000.000 đồng.

[4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 331009, sổ vào sổ cấp GCN: CS13027 ngày 12/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Anh K, hiện tại ông S đang giữ bản chính nên cần buộc ông Võ Văn S trả lại cho ông Nguyễn Anh K khi ông K, bà C cùng liên đới thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông S.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận và phải chịu 5% tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phạt cọc là 350.000.000 đồng do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 119, 288, 328, 423, 424; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông Võ Văn S đối với ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C về việc: “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 07/4/2017 giữa ông Võ Văn S với ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C về

việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 389,6 m², thuộc thửa số 529, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 331009, số vào sổ cấp GCN: CS13027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2016 cho ông Nguyễn Anh K.

1.2 Buộc ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Võ Văn S số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc ông Võ Văn S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 331009, số vào sổ cấp GCN: CS13027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/7/2016 cho ông Nguyễn Anh K khi ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C thanh toán xong toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Anh K và bà Vũ Thị C phải liên đới chịu 17.800.000 đồng (mười bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Võ Văn S số tiền tạm ứng án phí nộp là 8.750.000 đồng (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0016334 ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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 thị xã BC;
- Chi cục THADS thị xã BC;
- Các đương sự
- Lưu: HSA, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đậu Thị Thảo

