

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 03 /2024/DS-ST

Ngày: 15/01/ 2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản

Ông Trần Xuân Văn

- **Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thị Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2023/TLST - DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh V, sinh năm: 1988; Nơi đăng ký HKTT: Thôn Tuân L, xã Phước H, huyện Tuy P, tỉnh Bình Định;

Địa chỉ cần báo: Số nhà 12, ngõ 28, đường Bùi V, phường Bắc L, TP. Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Anh Nguyễn Minh V có mặt tại phiên toà.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Quỳnh T, sinh năm 1994;

Nơi đăng ký HKTT và địa chỉ cần báo: Ngõ Lê L, thôn Hữu C, xã Lộc N, TP. Đồng H, tỉnh Quảng Bình. Chị Nguyễn Thị Quỳnh T có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn, anh Nguyễn Minh V trong đơn khởi kiện và trong các văn bản tố tụng cũng như tại phiên tòa trình bày:

Vào ngày 13/7/2023, tại nhà riêng của chị Nguyễn Thị Quỳnh T (xã Lộc N, TP. Đồng H, tỉnh Quảng Bình) anh V (bên đặt cọc) và chị T (bên nhận đặt cọc) đã ký giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà – đất) đối với thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại Thôn Bắc H, xã Nam T, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; Thửa đất mang tên “Ông Châu Ngọc S – Bà Trương Thị Hằng N”; Tổng giá trị bán sau cùng của bất động sản trên là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng số tiền mà anh V đã giao đặt cọc cho chị T là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn). Hai

bên cam kết thoả thuận hẹn đến ngày 13/9/2023 anh V sẽ giao số tiền còn lại cho chị T và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ra công chứng thì chị T không thực hiện như cam kết, không tiến hành các thủ tục công chứng để chuyển nhượng đất cho anh V và cũng không trả lại tiền cọc. Lý do vì: Chị T chưa đủ thủ tục giấy tờ nên chị T xin gia hạn thời hạn để thực hiện hợp đồng thêm 03 tháng (tức là gia hạn đến ngày 13/12/2023) nhưng anh V không đồng ý và yêu cầu chị T trả lại tiền cọc.

Căn cứ Giấy nhận đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSH Nhà – QSH đất) lập ngày 13/7/2023 giữa bên đặt cọc là anh Nguyễn Minh V và bên nhận đặt cọc là chị Nguyễn Thị Quỳnh T thì anh Nguyễn Minh V yêu cầu Toà án giải quyết buộc: Chị T thực hiện các thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất theo thoả thuận đối với thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 08, diện tích 107,8 m², địa chỉ thửa đất tại Thôn Bắc H, xã Nam T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình. Trường hợp chị Nguyễn Thị Quỳnh T không tiến hành công chứng chuyển nhượng thửa đất như đã thoả thuận nêu trên thì yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị T phải trả lại cho anh V tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm triệu đồng chẵn), trong đó: Tiền đặt cọc gốc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Về chủ sở hữu thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “Ông Châu Ngọc S – Bà Trương Thị Hằng N”, nhưng tại thời điểm hai bên ký giấy nhận cọc thì thửa đất đã được đính chính điều chỉnh sang tên của vợ chồng T là “Nguyễn Thế A – Nguyễn Thị Quỳnh T”.

*Ý kiến của bị đơn:

Chị T thừa nhận vào ngày 13/7/2023 anh V (bên đặt cọc) và chị T (bên nhận đặt cọc) đã ký giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà – đất đối với thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại Thôn Bắc H, xã Nam T, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; Thửa đất mang tên “Ông Châu Ngọc S – Bà Trương Thị Hằng N”; Tổng giá trị bán sau cùng của bất động sản trên là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Chị T thừa nhận tổng số tiền mà anh V đã giao đặt cọc cho chị T là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn). Hai bên cam kết thoả thuận hẹn đến ngày 13/9/2023 anh V sẽ giao số tiền còn lại cho chị T và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Việc thực hiện các giao dịch trên là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc. Nhưng đến ngày hẹn thì chị T không thực hiện công chứng được vì: Chị T cho rằng thực chất Giấy nhận tiền đặt cọc lập ngày 13/7/2023 giữa anh V và chị T là giao dịch giả tạo để nhằm mục đích che giấu việc vay mượn tiền có lãi suất của anh V và chị T với tổng số tiền nợ gốc ngày 13/7/2023 là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng). Việc thực hiện giao dịch vay tiền giữa T và V là thoả thuận bằng miệng, không lập thành văn bản. Hàng tháng, theo định kỳ thoả thuận bằng miệng thì cứ 10 ngày một lần T đã chuyển vào tài khoản của anh V số tiền lãi là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Tức là kể từ ngày 13/7/2023 đến nay thì T đã trả cho anh V tổng số tiền lãi là 22.650.000 đồng, T chưa trả cho anh V số tiền nợ gốc nào.

Về chủ sở hữu thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên

“Ông Châu Ngọc S – Bà Trương Thị Hằng N”, nhưng tại thời điểm hai bên ký giấy nhận cọc thì thửa đất đã được đính chính điều chỉnh sang tên của vợ chồng T là “Nguyễn Thế A – Nguyễn Thị Quỳnh T”. Chị T đã cung cấp bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung đính chính thay đổi thông tin chủ sở hữu cho Tòa án.

Nay chị T đề nghị phương án trả nợ như sau: T nhất trí trả cho anh V số tiền nợ gốc phải trả cho anh V là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng), không trả lãi vì số tiền lãi hàng tháng T đã trả cho anh V. Chị T đề nghị thời hạn trả nợ chậm nhất đến ngày 29/02/2024 T sẽ trả một lần toàn bộ số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn trình bày vì cả nguyên đơn và bị đơn đều là bạn làm ăn kinh doanh đã lâu nên đã nhiều lần tin tưởng cùng nhau có những dự án kinh doanh, cũng đã cùng nhau thực hiện nhiều giao dịch và cũng chuyển khoản nhiều lần liên quan đến các giao dịch làm ăn khác chứ giao kết cọc này không phải là giao kết lần đầu. Vì vậy đối với ý kiến của chị T cho rằng kể từ ngày 13/7/2023 đến nay thì T đã trả cho anh V tổng số tiền lãi là 22.650.000 đồng đối với số nợ gốc là 100.000.000 đồng thì nguyên đơn không nhất trí vì đây là giao dịch riêng không liên quan đến giấy nhận đặt cọc ngày 13/7/2023. Mặc dù tại phiên hoà giải nguyên đơn đã rất thiện chí nếu chị T nhất trí trả toàn bộ một lần chậm nhất ngày 29/12/2023 số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho anh V thì anh V sẽ không yêu cầu chị T phải trả tiền phạt cọc. Tuy nhiên chị T đã không đồng ý phương án mà anh V đưa ra nên phiên hoà giải không thành, anh V đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T phải trả lại cho anh V tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm triệu đồng chẵn), trong đó: Tiền đặt cọc gốc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, bị đơn chỉ chấp nhận trả cọc nhưng không chấp nhận phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Chị T đề nghị thời hạn trả nợ chậm nhất đến ngày 29/02/2024 chị T sẽ trả một lần toàn bộ số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng. Bị đơn cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cọc nêu trên. Chị T khẳng định và thừa nhận hai bên thống nhất đến ngày hẹn 13/9/2023 anh V sẽ giao số tiền còn lại cho chị T và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng chị T không đến theo như đã hẹn. Việc anh V cho rằng bị đơn xin gia hạn 3 tháng là không đúng nhưng bị đơn thừa nhận số đó nêu trên đang ở ngân hàng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về việc thụ lý vụ án và thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú, bị đơn cư trú tại

thành phố Đồng Hới nên Toà án thành phố Đồng Hới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã ra thông báo thụ lý vụ án và gửi cho các bên đương sự kèm theo giấy triệu tập đến Tòa án. Thông báo về phiên họp tiếp cận chứng cứ và hòa giải, nhưng việc hoà giải không đạt được thoả thuận.

[2]Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[3]Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị T phải trả lại cho nguyên đơn - anh V tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: hai trăm triệu đồng chẵn), trong đó: Tiền đặt cọc gốc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Chị T thừa nhận vào ngày 13/7/2023, anh V (bên đặt cọc) và chị T (bên nhận đặt cọc) đã ký giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà – đất) đối với thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại Thôn Bắc H, xã Nam T, huyện Bố T, tỉnh Quảng Bình; Thửa đất mang tên “Ông Châu Ngọc S – Bà Trương Thị Hằng N” đã được đính chính điều chỉnh sang tên của vợ chồng T là “Nguyễn Thế A – Nguyễn Thị Quỳnh T”; Tổng giá trị bán sau cùng của bất động sản trên là 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng). Chị T thừa nhận tổng số tiền mà anh V đã giao đặt cọc cho chị T là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn). Hai bên cam kết thoả thuận hẹn đến ngày 13/9/2023 anh V sẽ giao số tiền còn lại cho chị T và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Việc thực hiện các giao dịch trên là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc. Như vậy, HĐXX thấy rằng các bên đều thừa nhận và tự nguyện ký kết giấy nhận đặt cọc nêu trên. Chị T cũng khẳng định bản thân mình tự nguyện ký kết, tự mình viết giấy nhận đặt cọc nên xác định đây là sự thật không phải chứng minh.

[3.2] Nhưng đến ngày hẹn 13/9/2023 thì chị T không thực hiện công chứng, không đến công chứng vì chị T cho rằng thực chất Giấy nhận tiền đặt cọc lập ngày 13/7/2023 giữa anh V và chị T là giao dịch giả tạo để nhằm mục đích che giấu việc vay mượn tiền có lãi suất của anh V và chị T với tổng số tiền nợ gốc ngày 13/7/2023 là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng). Việc thực hiện giao dịch vay tiền giữa chị T và anh V là thoả thuận bằng miệng, không lập thành văn bản. Hàng tháng, theo định kỳ thoả thuận bằng miệng thì cứ 10 ngày một lần chị T đã chuyển vào tài khoản của anh V số tiền lãi là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Tức là kể từ ngày 13/7/2023 đến nay thì chị T đã trả cho anh V tổng số tiền lãi là 22.650.000 đồng, chị T chưa trả cho anh V số tiền nợ gốc nào. HĐXX thấy rằng nội dung trình bày của chị T không có cơ sở chứng minh. Như vậy, về xác định lỗi khi thực hiện hợp đồng đặt cọc thì trình bày của chị T không có cơ sở chứng minh; căn cứ giấy nhận đặt cọc 13/7/2023 mà các bên thừa nhận tự nguyện ký thoả thuận không bị ép buộc có nội dung thoả thuận: “*Nếu bên A huỷ bỏ giao*

dịch phải hoàn trả số tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần cho bên B, số tiền 200.000.000 đồng”.

Chị T không muốn tiếp tục thực hiện giao kết cọc vì chị cho rằng thực chất Giấy nhận tiền đặt cọc lập ngày 13/7/2023 giữa anh V và chị T là giao dịch giả tạo để nhằm mục đích che giấu việc vay mượn tiền có lãi suất của anh V. Tuy nhiên chị không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về nội dung này.

Tại phiên toà hôm nay Nguyên đơn trình bày vì cả nguyên đơn và bị đơn đều là bạn làm ăn kinh doanh đã lâu nên đã nhiều lần tin tưởng cùng nhau có những dự án kinh doanh, cũng đã cùng nhau thực hiện nhiều giao dịch và cũng chuyển khoản nhiều lần liên quan đến các giao dịch làm ăn khác chứ giao kết cọc này không phải là giao kết lần đầu. Đồng thời Bị đơn cũng thừa nhận hai bên đều là bạn làm ăn kinh doanh đã lâu chứ đây không phải giao dịch đầu tiên. Thậm chí đến thời điểm này thì ngoài giao dịch cọc đang tranh chấp thì các bên vẫn còn những dự án kinh doanh cùng nhau. Vì vậy đối với ý kiến của chị T cho rằng kể từ ngày 13/7/2023 đến nay thì T đã trả cho anh V tổng số tiền lãi là 22.650.000 đồng đối với số nợ gốc là 100.000.000 đồng thì nguyên đơn không nhất trí vì đây là giao dịch riêng không liên quan đến giấy nhận đặt cọc ngày 13/7/2023 là hoàn toàn có cơ sở.

Như vậy, trong giấy nhận đặt cọc nêu trên bên bị đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được nên bị đơn phải thực hiện trả lại cọc đã nhận và phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy rằng cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326 / 2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Nguyên đơn không phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định trên tổng số tiền buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326 / 2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh V:

Buộc chị Nguyễn Thị Quỳnh T phải trả lại cho anh Nguyễn Minh V tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn), trong đó: Tiền đã đặt cọc gốc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền còn chưa thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Bị đơn chị Nguyễn Thị Quỳnh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là **10.000.000 đồng** để sung ngân sách Nhà nước.

Nguyên đơn anh Nguyễn Minh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Nguyên đơn - anh Nguyễn Minh V số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/ 0001693 ngày 19/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Án xử công khai, báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15/01/2024);

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:

- VKSND TP Đồng Hới;
- TAND Tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THA DS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu án, Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Hoa

