

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 148/2017/DS-ST
Ngày: 20-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Quân;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Kim Oanh;
2. Ông Phạm Minh Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 329/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2017/QĐXXST-DS ngày 28/8/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn C, xã Q, huyện Đ, Thừa Thiên Huế;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988; địa chỉ: Đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Châu Minh S, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố T, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu X, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Anh T, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2017 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Qua sự giới thiệu của Võ Thị Anh T, bà được biết ông Châu Minh S đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi trao đổi và thương lượng các bên thống nhất với nhau về giá

cả và phương thức thanh toán, đồng thời lập với nhau 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016 nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, nội dung: ông Châu Minh S đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 106,5m² (5x21,3) loại đất trồng cây lâu năm, thửa số 329 tờ bản đồ 37, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD9699752, sổ vào sổ CS04213 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 05/8/2016 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc H; giá trị chuyển nhượng là 372.400.000 đồng trong đó đặt cọc 20.000.000 đồng, ngày 21/9/2016 sẽ giao thêm 30% số tiền đất và khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng sẽ giao đủ tiền còn lại.

Nhưng do bận công việc đột xuất và được sự đồng ý của ông Châu Minh S nên bà Nguyễn Thị T đã nhờ bà Võ Thị Anh T (là đồng nghiệp làm chung) ký kết hợp đồng và chuyển tiền đặt cọc cho ông S, ông S đã nhận đủ số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

Tuy nhiên do vướng mắc về pháp lý nên việc chuyển nhượng không thể tiến hành theo đúng thỏa thuận, sau đó bà Nguyễn Thị T có gặp gỡ và trao đổi với ông S, theo đó các bên đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và ông S đồng ý hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000 đồng. Nhưng đã nhiều lần gặp gỡ, điện thoại nhắc nhở nhưng ông S vẫn chưa trả lại số tiền nói trên.

Do đó bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016 và buộc ông Châu Minh S trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng đã nhận.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 6 năm 2017, bị đơn ông Châu Minh S trình bày:

Ông S thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng phần diện tích đất với diện tích 106,5m² (5x21,3) thuộc thửa đất số 329 tờ bản đồ số 37 nằm trong tổng diện tích đất 326,5m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04213 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H (phần đất này ông S nhận chuyển nhượng lại từ bà H), về giá tiền và phương thức thanh toán như bà Nguyễn Thị T trình bày. Hợp đồng giữa ông S và bà Nguyễn Thị T được lập thành giấy tay tại nhà ông S, địa chỉ số khu phố T, phường T, thị xã K, tỉnh Bình Dương. Nhưng do bà Nguyễn Thị T bận nên đã nhờ bà Võ Thị Anh T đến nhà ông S để ký hợp đồng và giao tiền cho ông S, thực tế ông S bán đất cho bà Nguyễn Thị T.

Theo như hợp đồng đặt cọc thỏa thuận ngày 21/9/2017 bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông S 30% giá trị hợp đồng, tuy nhiên ngày 21/9/2017 ông S đã điện thoại cho bà Nguyễn Thị T yêu cầu thanh toán 30% giá trị hợp đồng nhưng bà Nguyễn Thị T không nghe máy, chính bà Nguyễn Thị T vi phạm hợp đồng tại Điều 3 của Hợp đồng ghi rõ nếu bà Nguyễn Thị T không thanh toán đúng theo thỏa thuận hoặc đổi ý không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đặt cọc trước đó. Nên, nay với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông S không đồng ý.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2017, bà Võ Thị Anh T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T có nhờ bà Võ Thị Anh T thay mặt ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất nói trên và giao tiền đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng cho ông Châu Minh S. Bà và bà Nguyễn Thị T cùng liên hệ với ông S; sau đó các bên đồng ý thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và ông S đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000

đồng đã nhận, bà Võ Thị Anh T thay mặt chị Nguyễn Thị T nhiều lần điện thoại cho ông S để đòi lại số tiền, nhưng ông S từ chối trả lại tiền với lý do: do bà Nguyễn Thị T thuê giang hồ gọi điện đe dọa ông S nên ông S cần gặp đúng người đã điện thoại cho ông S thì ông S mới trả lại tiền.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 8 năm 2017, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Bà H là chủ sở hữu diện tích đất 326,5m² thửa đất số 329 tờ bản đồ 37 tại địa chỉ phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương số vào sổ CS04213 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 05/8/2016 mang tên bà H. Tháng 5 năm 2016 bà H có thỏa thuận miệng với ông S để chuyển nhượng phần đất nói trên nhưng ông S nói sẽ phân lô bán nền cho người khác trước; đến tháng 6 năm 2016 ông S có đặt cọc cho bà H số tiền 28.500.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất nói trên tuy nhiên đến tháng 8 năm 2016 ông S thông báo không xoay được tiền nên hủy hợp đồng đặt cọc với bà H. Giữa bà H và ông S không ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hiện nay diện tích đất này bà H đã bán cho người khác. Bà H không biết gì về giao dịch giữa ông Châu Minh S và bà Nguyễn Thị T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã K phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa sơ thẩm đã bảo đảm tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T và ông Châu Minh S, buộc ông S trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền nhận cọc đã nhận 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn ông Châu Minh S hiện nay đang sinh sống tại thị xã K, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS).

Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Bà Nguyễn Thị T và ông Châu Minh S ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016, đến ngày 24/5/2017 bà Nguyễn Thị T khởi kiện tại Tòa án nên thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016 và yêu cầu bị đơn ông Châu Minh S trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng. Tòa án đã thông báo cho bị đơn ông Châu Minh S tham gia tố tụng và yêu cầu phản tố (nếu có) theo đúng quy định của Điều 202 BLTTDS, tuy nhiên bị đơn ông Châu Minh S không thực hiện, do đó Tòa án tiến hành tố tụng theo quy định pháp luật.

Nội dung hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016, giữa ông S, bà Nguyễn Thị T và bà Thư có thỏa thuận đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất với diện tích 106,5m² (5x21,3) thuộc thửa đất số 329 tờ bản đồ số 37 nằm trong tổng

diện tích đất 326,5m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04213 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H; các bên có thỏa thuận đến ngày 21/9/2017 bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Sơn 30% giá trị hợp đồng, tuy nhiên ngày 21/9/2017 ông S đã điện thoại cho bà Nguyễn Thị T yêu cầu thanh toán 30% giá trị hợp đồng nhưng bà Nguyễn Thị T không nghe máy, chính bà Nguyễn Thị T vi phạm hợp đồng tại Điều 3 của Hợp đồng ghi rõ nếu bà Nguyễn Thị T không thanh toán đúng theo thỏa thuận hoặc đổi ý không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền đặt cọc trước đó. Nên, nay với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông S không đồng ý;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H, xác định: Giữa bà H và ông S không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào cả và hiện nay diện tích đất 326,5m² thửa đất số 329 tờ bản đồ 37 tại địa chỉ phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương số vào sổ CS04213 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 05/8/2016, bà H đã bán cho người khác.

Giao dịch đặt cọc giữa hai bên lập thành văn bản, có thỏa thuận cụ thể về đối tượng hợp đồng, thời gian thực hiện hợp đồng, số tiền đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, ông S thừa nhận có nhận của bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T và ông S có thực. Ông S không phải là chủ sử dụng phần đất diện tích 106,5m² (5x21,3) thuộc thửa đất số 329 tờ bản đồ số 37 nằm trong tổng diện tích đất 326,5m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nhưng vẫn thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T là không đúng theo quy định của pháp luật;

Nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo khoản 1 Điều 147 BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 227, 228, 238, 271, 273, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2016.

2. Buộc ông Châu Minh S hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền cọc 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Châu Minh S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 500.000 (năm trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009470 ngày 01/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Châu Minh S, bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Võ Thị Anh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, 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, 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 thị xã Dĩ An;
- CCTHA DS thị xã Dĩ An;
- Dương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đặng Ngọc Quân