

Bản án số:09/2021/DS-ST
Ngày 01-9-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trịnh Thị Sớm.

Bà Bùi Thu Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Đăng Bùi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 635/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 698/2021/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 711/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Phan Thị G; địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện A, Hải Phòng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phùng Văn V và bà Phan Thị P; cùng địa chỉ: Thôn X, xã A, huyện A, Hải Phòng. Vắng mặt.

3. *Người làm chứng:* Anh Nguyễn Văn D; địa chỉ: Thôn Á, xã T, huyện A, Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 5 năm 2021, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:*

Khoảng tháng 2/2021 chị Phan Thị G nhờ người bạn là anh Nguyễn Văn D dẫn đi tìm mua thửa đất. Qua tìm hiểu, chị G biết vợ chồng ông V, bà P đang có thửa đất cần bán. Chị G đã đến gặp và đặt vấn đề hỏi mua mảnh đất ở khu C (thôn X, xã A) giáp ngay cạnh nhà ông V (trên đó ông V đã xây nhà nghỉ Mạnh Công). Tại đây, ông V lại giới thiệu cho chị G mua thửa đất bên cạnh, vị trí tương tự, là đất nông nghiệp (đất 64) có tổng diện tích là 272m² với giá 1.140.000.000 đồng. Sau vài lần trao đổi qua lại (cả trực tiếp gặp và qua điện thoại) ngày 11/3/2021, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó chị G đặt cọc trước cho vợ chồng ông V số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng mảnh đất nói trên, hẹn đến ngày 01/4/2021 sẽ giao hết số tiền còn lại. Nhưng sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông V mới chụp gửi cho chị G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, thửa đất mà chị G nhận chuyển nhượng là thửa đất số 546, mang tên của người khác (ông Nguyễn Xuân C) và đã chết. Thời hạn giao đất đã hết từ tháng 3/2015. Tuy vậy, ngày 01/4/2021 chị G vẫn mang tiền đến theo thỏa thuận nhưng hỏi rõ ông V về tình trạng thửa đất, yêu cầu ông V nhanh chóng hoàn tất thủ tục sang tên nhưng ông V không thực hiện được.

Chị G lập luận: Trong quá trình hai bên gặp gỡ, trao đổi, thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 chị đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông V, bà P cho chị xem giấy tờ thửa nhưng ông V, bà P không đưa cho chị xem. Ông V, bà P lúc thì nói là chưa tìm được giấy tờ đất, khi thì lại nói thửa đất đã được ông bà chuyển nhượng cho một người bạn, nay ông bà được ủy quyền bán lại. Ông V bà P còn khẳng định và cam kết thửa đất nông nghiệp số 564 mà ông bà chuyển nhượng là tài sản hợp pháp của ông bà, được quyền chuyển nhượng và chuyển đổi được mục đích sử dụng đất. Căn cứ vào điều khoản cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc, ông V bà P cam kết thửa đất chuyển nhượng (thửa 546) đó là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh nhưng thực tế không đúng như vậy. Thửa đất 546, tờ bản đồ 170-D-1 đó là tài sản của hộ gia đình ông Nguyễn Xuân C chứ không phải của vợ chồng ông V. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của vợ chồng ông V nên chị G yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 và ông V, bà P phải hoàn trả cho chị số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Tại các biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 7 năm 2021, ngày 21 tháng 7 năm 2021, phiên hòa giải ngày 04 tháng 8 năm 2021 bị đơn là ông Phùng Văn V và bà Phan Thị P thống nhất trình bày:

Ông bà thừa nhận sự việc gặp gỡ, trao đổi và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 giữa ông bà và chị Phan Thị G như chị G đã trình bày. Ông bà cũng xác nhận các điều khoản thỏa thuận và chữ ký trong hợp đồng đặt cọc này là đúng cũng như đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100 triệu đồng. Tuy vậy, trước khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ông V bà P đã nói rõ cho chị G biết tình trạng của thửa đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng của ông chủ trong họ (ông Nguyễn Xuân C) đã bán sang cho ông bà. Chị G biết rõ

và chấp nhận đặt cọc 100 triệu đồng để nhận chuyển nhượng đất nhưng sau đó chị G không tiếp tục thực hiện trả nốt số tiền chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận. Việc chị G không thanh toán hết tiền là chị G tự ý đánh tháo hợp đồng, không phải do lỗi của bên bán nên ông V bà P không đồng ý trả lại số tiền 100 triệu đặt cọc cho chị G.

- *Tại phiên tòa:* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Lão tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký, nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100 triệu đồng. Do nguyên đơn không yêu cầu tiền lãi nên không xem xét. Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trong vụ án này, các đương sự là cá nhân đều sinh sống tại huyện An Lão, Hải Phòng; nội dung hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là đặt cọc tiền cho việc chuyển nhượng đất nông nghiệp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đòi lại số tiền đặt cọc nên đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng theo khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án đã được tổng đạt cho bị đơn đúng theo quy định nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung tranh chấp:

[4] Ngày 11/3/2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau thửa đất nông nghiệp số 564, diện tích 272m² tại khu C, thôn X, xã A, huyện A, Hải Phòng với giá là 1.140.000.000 đồng. Để làm tin, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100 triệu đồng, hẹn 20 ngày sau, đến ngày 01/4/2021 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Bị đơn đã nhận đủ số tiền 100 triệu đặt cọc.

[5] Về bản chất, hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 giữa chị G và ông V, bà P là hợp đồng điều kiện cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chỉ khi hai bên đương sự thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ ghi trong hợp đồng đặt cọc thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được thực hiện ký kết theo quy

định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ cam kết theo nghĩa vụ của hợp đồng là đặt cọc trước cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ theo cam kết. Tại Điều 3 của hợp đồng nêu rõ: "*Thời hạn đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày 11/3/2021 đến ngày 01/4/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*". Đến ngày 01/4/2021, chị G đã mang theo số tiền còn lại là 1.040.000.000 đồng để giao cho ông V, bà P như thỏa thuận nhưng do không phải là tài sản của mình nên ông V, bà P không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Hơn nữa, cũng theo thỏa thuận, chỉ sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên nhận chuyển nhượng mới phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho bên chuyển nhượng. Do vậy, việc chị G không tiếp tục thực hiện việc giao nốt số tiền 1.040.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông V là đúng thỏa thuận của hợp đồng. Việc ông V, bà P nhận tiền đặt cọc của chị G nhưng không làm được thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở nhận định đánh giá ông V, bà P là bên đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021. Lỗi vi phạm hợp đồng hoàn toàn thuộc về bị đơn nên nguyên đơn có quyền hủy bỏ hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở được chấp nhận. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2021 đồng thời buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[7] Chị G không yêu cầu ông V, bà P phải trả tiền lãi đối với số tiền 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét

-Về án phí:

[8] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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; Điều 144; Điều 147; khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328; điểm b khoản 1 Điều 423; khoản 1, khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 chị Phan Thị G

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11 tháng 3 năm 2021 giữa chị Phan Thị G và ông Phùng Văn V, bà Phan Thị P.

- Buộc ông Phùng Văn V, bà Phan Thị P phải trả lại cho chị Phan Thị G số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng)

2. Về án phí:

Trả lại cho chị Phan Thị G số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019263 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão ngày 31 tháng 5 năm 2021.

Ông Phùng Văn V, bà Phan Thị P phải nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chị Phan Thị G có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Phùng Văn V, bà Phan Thị P có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. 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 án, tự nguyện thi hành án, quyền yêu cầu 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:

- Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng;
- VKS ND TP. Hải Phòng;
- VKS ND huyện An Lão;
- Chi cục THA DS huyện An Lão;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; HCTP.

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

Vũ Văn Định

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Văn Định

