

Bản án số: 21/2021/DS-ST

Ngày: 12/3/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Văn Chiến
- Bà Nguyễn Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Công - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2020/TLST-DS ngày 11/11/2020 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Hữu Q**- sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn Ph, xã B, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Có mặt

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L**- sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn 1 (Khu tái định cư B), xã Th, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.
Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh **Bùi Văn Th**- sinh năm 1989, chị **Bùi Thị Thúy Q1**, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Thôn 1(Khu tái định cư), xã Th, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Anh Th có mặt, chị Q1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Văn Th, chị Bùi Thị Thúy Q1 là: Ông Nguyễn Đình Anh D- sinh năm 1971, địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 10 năm 2020 và các văn bản tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Nguyễn Hữu Q trình bày:

Tháng 7 năm 2019 anh được biết gia đình bà Nguyễn Thị L có thửa đất tái định cư tại Khu tái định cư 420 xã B, huyện Thạch Thất, Hà Nội thuộc thửa số 49, tờ bản đồ 00, Lô H1, diện tích 200m² có nhu cầu muốn chuyển nhượng nên anh đến hỏi mua. Ngày 19/7/2019, anh đến gia đình bà L gặp ba mẹ con bà L là bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Văn Th, chị Bùi Thị Thúy Q1, hai bên thỏa thuận bà L chuyển nhượng cho anh toàn bộ diện tích 200m² đất trên với giá 9.800.000đồng/m², tổng thành tiền là 1.960.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng). Lúc đó anh có hỏi và được bà L cho biết chồng bà L là ông Bùi Văn L1, nhưng ông L1 đã đi sống với người phụ nữ khác hơn hai mươi năm rồi, bà L và ông L1 sống ly thân không chung đụng nhau về kinh tế nữa. Anh có yêu cầu ba mẹ con bà L nếu bán đất thì phải bảo ông L1 về ký hợp đồng thì anh mới mua đất, lúc đó cả ba mẹ con bà L đều cam kết nếu anh mua đất thì đặt cọc trước để bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ), sau khi cấp sổ đỏ xong hai bên ký hợp đồng thì mẹ con bà L chịu trách nhiệm bảo ông L1 về ký hợp đồng vì trước đó mẹ con bà L đã thống nhất với ông L1 về việc bán đất và ông L1 cũng đồng ý.

Do tại thời điểm này đất của gia đình bà L chưa được cấp sổ đỏ nên anh và bà L thỏa thuận anh đặt cọc trước cho bà L số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để chờ bà L đi làm sổ đỏ, ngay sau khi bà L làm xong sổ đỏ thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và anh sẽ thanh toán nốt cho bà L số tiền còn lại. Do vậy, ngày 19/7/2019 anh đã giao cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hai bên có lập “Giấy biên nhận đặt cọc” cả ba mẹ con bà L cùng ký xác nhận. Tại mục IV của Giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận nếu phía bà L thay đổi ý định về việc bán đất thì bà L phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Nếu anh thay đổi ý định về việc mua đất thì anh phải mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà L. Tại mục “Ghi chú” ở cuối giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận “ Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A ngay sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra giấy chứng nhận (Sổ đỏ)”.

Toàn bộ các nội dung trong hợp đồng được hai bên thỏa thuận và lập cùng một thời điểm rồi cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Lý do tại phần cuối mục III có ghi thời hạn thanh toán tiền vào ngày 19/8/2019 là do hai bên thỏa thuận anh là người đứng ra giúp đỡ gia đình bà L làm sổ đỏ nên anh nghĩ làm trong vòng 01 tháng là có thể xong nên hai bên chốt thời hạn như vậy, nhưng ngay sau đó anh có điện trao đổi với người quen bên cơ quan cấp sổ đỏ thì họ nói 01 tháng không thể xong được nên anh và gia đình bà L có thỏa thuận lại thời hạn giao tiền như tại mục ghi chú ở cuối giấy biên nhận đặt cọc.

Sau khi giao tiền đặt cọc thì anh cùng hỗ trợ để bà L làm hồ sơ xin cấp sổ đỏ. Đến cuối tháng 7/2020 nhận được thông tin sắp được cấp sổ đỏ thì anh liên lạc lại với bà L để đôn đốc bà L khi nào nhận sổ đỏ thì thông báo lại cho anh để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và anh bàn giao tiền. Nhưng khi anh liên lạc thì bà L thay đổi quan điểm, bà L yêu cầu anh phải mua đất với giá 13.000.000 đồng/m². Anh thấy giá như vậy là quá cao so với thỏa thuận đặt cọc ban đầu nên anh yêu cầu bà L thương lượng lại nhưng bà L không đồng

ý. Sau đó nhiều lần anh hẹn gặp bà L trực tiếp để thương lượng nhưng bà L đều từ chối không gặp. Anh đến nhà thì gia đình bà L khóa cửa.

Ngày 01/8/2020 anh có điện thoại cho bà L bằng số **0942585666** của anh vào số điện thoại của bà L là **0348079868** để trao đổi về việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất, do sợ xung danh đúng tên thì bà L không nói chuyện nên anh phải đóng vai là bố đẻ của anh để nói chuyện với bà L thì bà L yêu cầu anh nếu tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của bà L thì phải với giá 12.500.000 đồng bà L mới bán tiếp cho anh.

Ngày 06/8/2020 anh nhận được thông tin bà L đã được cấp sổ đỏ vào ngày 03/8/2020 nên anh tiếp tục điện thoại cho bà L bằng số **0942585666** của anh vào số điện thoại của bà L là **0348079868** để trao đổi về việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất, và anh tiếp tục đóng vai là bố đẻ của anh để nói chuyện với bà L thì bà L yêu cầu anh nếu tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của bà L thì phải với giá 13.000.000 đồng/m² nếu không bà L sẽ bán cho người khác vì khách hàng đang dự mua. Cả hai cuộc điện thoại trao đổi trên anh đã ghi âm và giao nộp cho Tòa án để làm căn cứ.

Do bà L thay đổi tăng giá đất lên quá cao nên anh không đồng ý. Trong lúc anh đang yêu cầu bà L thương lượng lại giá đất hợp lý để anh mua thì ngày 25/8/2020 bà L đã tự chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 49 cho ông Bùi Quang V, bà Nguyễn Thị D1 trú tại: Số 1 T1- tập thể Học viện Bru chính Viễn thông, tổ 5, quận Hà Đông, Hà Nội và ông Đoàn Xuân Ch, bà Tống Thị Nữ V1 trú tại: Số 8 ngách 205/196/07, tổ dân phố X, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Như vậy, bà Liên đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2019, nên anh đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại anh số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/7/2019. Tổng số tiền bà L phải trả cho anh là 600.000.000 đồng.

Tại văn bản ngày 12/11/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Gia đình bà có thửa đất tái định cư tại Khu tái định cư 420 xã B, huyện Thạch Thất, Hà Nội thuộc thửa số 49 Lô H1, diện tích 200m². Tháng 7/2019 bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu Q toàn bộ diện tích 200m² đất trên với giá 1.960.000.000 đồng. Do tại thời điểm này đất của bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) nên bà và anh Q thỏa thuận anh Q đặt cọc trước cho bà số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để chờ bà đi làm sổ đỏ, ngay sau khi bà làm xong sổ đỏ thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và anh Q thanh toán nốt cho bà số tiền còn lại. Do vậy, ngày 19/7/2019 anh Q đã giao cho bà số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hai bên có lập “Giấy biên nhận đặt cọc”. Bà công nhận “Giấy biên nhận đặt cọc” mà anh Q xuất trình tại Tòa án đúng là giấy đặt cọc được ký giữa bà với anh Q. Sau khi nhận tiền đặt cọc của anh Q thì bà bắt đầu làm hồ sơ xin cấp sổ đỏ. Đến ngày 03/8/2020 bà đã được cấp sổ đỏ đối với thửa đất số 49 nói trên, nhưng do chồng bà là ông Bùi Văn L1 (Bà và ông L1 đã sống ly thân gần 20 năm và ông L1 sinh sống với người con gái khác tại tỉnh Phú Thọ) về và không đồng ý bán đất

cho anh Q lý do khi bán đất bà không bàn bạc với ông L1. Sau đó bà đã thuyết phục được ông L1 đồng ý bán đất cho anh Q và bà đã nhiều lần mời anh Q đến để làm tiếp hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Q không đến. Bà yêu cầu anh Q nếu không mua đất nữa thì bà trả lại tiền đặt cọc nhưng anh Q cũng không đến giải quyết.

Do anh Q không đồng ý mua đất nữa nên gia đình bà đã chuyển nhượng thửa đất số 49 cho anh V (Bà không rõ họ tên địa chỉ cụ thể của anh V) với giá 13.000.000đồng/m². Bà và anh V đã làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Quốc Dân, huyện Thạch Thất, anh V đang làm tiếp thủ tục đăng ký chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Thạch Thất thì anh Q có đơn ngăn chặn giao dịch nên chưa thực hiện được việc đăng ký.

Nay anh Q khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng. Quan điểm của bà lỗi không thực hiện được hợp đồng là do anh Q không đến làm tiếp thủ tục chuyển nhượng chứ bà không có lỗi. Do vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, ai sai người đó chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại văn bản ngày 12/11/2020 anh Bùi Văn Th trình bày: Anh là con trai của bà Nguyễn Thị L. Gia đình anh có thửa đất tái định cư tại khu tái định cư 420 xã B, huyện Thạch Thất, Hà Nội thuộc thửa số 49 Lô H1, diện tích 200m². Tháng 7/2019 mẹ anh (Bà L) có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu Q toàn bộ diện tích 200m² đất trên với giá 1.960.000.000 đồng. Do tại thời điểm này đất của gia đình anh chưa được cấp giấy sổ đỏ nên mẹ anh và anh Q thỏa thuận anh Q đặt cọc trước cho mẹ anh số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để chờ gia đình anh đi làm sổ đỏ, ngay sau khi gia đình anh làm xong sổ đỏ thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và anh Q thanh toán nốt cho mẹ anh số tiền còn lại. Do vậy, ngày 19/7/2019 anh Q đã giao cho mẹ anh số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hai bên có lập “Giấy biên nhận đặt cọc”. Tại buổi thỏa thuận đặt cọc tiền mua đất ngày 19/7/2019 giữa mẹ anh với anh Q thì anh và em gái anh là Bùi Thị Thúy Q1 có tham gia chứng kiến và cùng ký chứng kiến vào giấy đặt cọc. Anh công nhận “Giấy biên nhận đặt cọc” mà anh Q xuất trình tại Tòa án đúng là giấy đặt cọc được ký giữa mẹ con anh với anh Q.

Sau khi nhận tiền đặt cọc thì gia đình anh bắt đầu làm hồ sơ xin cấp sổ đỏ. Đến ngày 03/8/2020 gia đình anh đã được cấp sổ đỏ đối với thửa đất số 49 nhưng do khi bán đất mẹ anh không bàn bạc với bố anh nên khi bố anh về biết được sự việc và không đồng ý bán đất cho anh Q nữa. Sau đó mẹ anh đã thuyết phục được bố anh bán đất cho anh Q thì gia đình anh đã nhiều lần mời anh Q đến để làm tiếp hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Q không đến. Sau khi hết hạn hợp đồng gia đình anh đã mời anh Q đến giải quyết số tiền đặt cọc nhưng anh Q không đến.

Nay anh Q khởi kiện tại Tòa án yêu cầu mẹ anh trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng. Quan điểm

của gia đình anh lỗi không thực hiện được hợp đồng là do anh Q không đến làm tiếp thủ tục chuyển nhượng chứ không phải lỗi của mẹ anh. Do vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật, ai sai người đó chịu.

Tại văn bản ngày 10/12/2020 (Do ông Nguyễn Đình Anh D nộp tại Tòa án) anh Bùi Văn Th trình bày bổ sung: Nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2019 về phần ghi chú là do anh Nguyễn Hữu Q tự ý ghi thêm vào sau khi cả ba mẹ con anh đã đọc hợp đồng không có nội dung này. Sau khi ký xong chưa đếm tiền nên không để ý. Sau khi về mới biết hợp đồng đặt cọc đã bị anh Q tự ý ghi thêm vào rồi đưa lại cho mẹ anh. Nội dung của hợp đồng hai bên thống nhất thanh toán chậm nhất vào ngày 19/8/2019, như vậy giữa nội dung hợp đồng và phần ghi chú đã mâu thuẫn nhau, không có cơ sở thực hiện. Việc mua bán giữa mẹ anh với anh Q thỏa thuận trong khi đất chưa có sổ đỏ. Anh Q làm Văn phòng mua bán bất động sản, nên phải thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai khi thực hiện mua bán đất. Trong khi gia đình anh chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Q hứa sẽ làm trong 20 ngày có sổ và đặt tiền mua thống nhất trong 30 ngày thanh toán đủ tiền cho gia đình anh. Việc này anh Q phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tư vấn mua bán đất không hợp pháp gây nên tranh chấp.

Gia đình anh đã nhiều lần thông báo gửi thư cho anh Q về việc thanh toán trả lại số tiền đặt cọc lý do trở ngại khách quan nhưng anh Q không đồng ý.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Q, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Lỗi thuộc về anh Q do đã biết rõ về tình trạng hồ sơ mua bán đất chưa có sổ đỏ. Anh Q là người làm văn phòng kinh doanh bất động sản thì phải có trách nhiệm về việc làm của mình (Được lãi hưởng, rủi ro phải chịu). Mẹ anh là người dân lao động thiếu hiểu biết, tin và nghe theo anh Q nên không có lỗi trong vụ việc ký hợp đồng đặt cọc đã thực hiện đúng thời gian cam kết.

Tại phiên tòa, anh Bùi Văn Th xác nhận sau khi được cấp sổ đỏ thì mẹ anh đã mời anh Q đến làm tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng phải với giá 13.000.000 đồng/m² thì gia đình anh mới chuyển nhượng nhưng anh Q không đồng ý mức giá này.

Tại văn bản ngày 12/12/2020 (Do ông Nguyễn Đình Anh D nộp tại Tòa án) chị Bùi Thị Thúy Q1 trình bày: Chị là con gái của bà Nguyễn Thị L. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2019 về phần ghi chú là do anh Nguyễn Hữu Q tự ý ghi thêm vào sau khi cả ba mẹ con chị đã đọc hợp đồng không có nội dung này. Sau khi ký xong chưa đếm tiền nên không để ý. Sau khi về mới biết hợp đồng đặt cọc đã bị anh Q tự ý ghi thêm vào rồi đưa lại cho mẹ chị. Nội dung của hợp đồng hai bên thống nhất thanh toán chậm nhất vào ngày 19/8/2019, như vậy giữa nội dung hợp đồng và phần ghi chú đã mâu thuẫn nhau, không có cơ sở thực hiện.

Gia đình chị đã nhiều lần thông báo gửi thư cho anh Q về việc thanh toán trả lại số tiền đặt cọc lý do trở ngại khách quan nhưng anh Q không đồng ý.

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Q, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Lỗi thuộc về anh Q do đã biết rõ về tình

trạng hồ sơ mua bán đất chưa có sổ đỏ (Trong nội dung hợp đồng có ấn định thời gian 30 ngày là thanh toán kết thúc nhưng ở dưới anh Q ghi thêm là đợi đến khi nào có sổ đỏ, hai nội dung này mâu thuẫn với nhau). Anh Q là người làm văn phòng kinh doanh bất động sản thì phải có trách nhiệm về việc làm của mình (Được lãi hưởng, rủi ro phải chịu). Mẹ chị là người dân lao động thiếu hiểu biết, tin và nghe theo anh Q nên không có lỗi trong vụ việc ký hợp đồng đặt cọc đã thực hiện đúng thời gian cam kết.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh Th, chị Q1 là ông Nguyễn Đình Anh D trình bày: Ông công nhận về giao dịch thỏa thuận mua bán đất giữa mẹ con bà Nguyễn Thị L với anh Nguyễn Hữu Q vào ngày 19/7/2019 là đúng. Nhưng về nội dung giấy đặt cọc ngày 19/7/2019 là do anh Q soạn thảo và ghi các nội dung bổ sung. Tại phần cuối của mục III trong Hợp đồng có ghi nhận “*Số tiền còn lại bên B sẽ thanh toán cho bên A chậm nhất vào ngày 19 tháng 8 năm 2019*”. Như vậy hợp đồng đặt cọc là có thời hạn và đến ngày 19/8/2019 là hết hạn hợp đồng.

Tại mục IV của hợp đồng đã thể hiện “*Hai bên đã nhất trí với nội dung văn bản này, không bên nào có ý kiến khác cùng ký kết thực hiện. Văn bản gồm 02 trang, làm thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một bản*”. Nhưng tại mục “Ghi chú” lại được thể hiện bằng chữ viết trực tiếp của anh Quỳnh là “*Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A ngày sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy nhưng nhận sử dụng đất và ra giấy chứng nhận (Sổ đỏ)*”. Trong khi đó bà L, anh Th, chị Q1 khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng hai bên không ghi nội dung trong mục ghi chú này.

Do vậy lỗi của hợp đồng do phía anh Q. Tại phiên tòa nếu anh Q đồng ý hòa giải thì ông thay mặt bà L đồng ý trả lại anh Q số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 30.000.000 đồng nữa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng nghị án là đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Hữu Q khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn là bà Nguyễn Thị L hiện đang cư trú tại xã Th, huyện Thạch Thất nên theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của anh Q thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc, thấy rằng: Anh Nguyễn Hữu Q và bà Nguyễn Thị L, anh Bùi Văn Th, chị Nguyễn Thị Thúy Q1 cùng xác nhận ngày 19/7/2019 bà L có thỏa thuận chuyển

nhượng cho anh Q 200m² đất thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 00, Lô H1 Khu tái định nam đương tỉnh lộ cư 420, xã B, huyện Thạch Thất, Hà Nội, với giá 9.800.000đồng/m², tổng thành tiền là 1.960.000.000 đồng. Do tại thời điểm này thửa đất số 49 của bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) nên hai bên thỏa thuận anh Q đặt cọc trước cho bà L số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để chờ bà L đi làm sổ đỏ, ngay sau khi bà L làm xong sổ đỏ thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và anh Q sẽ thanh toán nốt cho bà L số tiền còn lại. Do vậy, ngày 19/7/2019 anh Q đã giao cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hai bên có lập “Giấy biên nhận đặt cọc” cả ba mẹ con bà L cùng ký xác nhận. Tại mục III của Giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận số tiền còn lại anh Q sẽ thanh toán cho bà L chậm nhất vào ngày 19/8/2019.

Tại mục IV của Giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận nếu phía bà L thay đổi ý định về việc bán đất thì bà L phải trả lại cho anh Q số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Nếu anh Q thay đổi ý định về việc mua đất thì anh Q phải mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà L. Tại mục “Ghi chú” ở cuối giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận “ Anh Q sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L ngay sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra giấy chứng nhận (Sổ đỏ).

Ngày 03/8/2020 bà L được UBND huyện Thạch Thất cấp sổ đỏ đối với thửa đất số 49. Sau khi được cấp sổ đỏ bà L có gọi anh Q đến thực hiện tiếp việc chuyển nhượng đất nhưng do bà L tăng giá đất lên 13.000.000 đồng/m², nhận thấy giá đất như vậy là tăng quá cao so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2019 nên anh Q không chấp nhận và yêu cầu bà L thỏa thuận thương lượng lại giá đất cho phù hợp với thỏa thuận của hai bên. Sau đó bà L không đồng ý gặp anh Q để thương lượng giá nữa mà ngày 25/8/2020 gia đình bà L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 49 cho người khác với giá 13.000.000 đồng/m². Như vậy, bà L đã không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận trong “ Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 19/7/2019.

Anh Q yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 400.000.000 đồng. Tổng cộng 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Đình Anh D đề nghị nếu anh Q đồng ý hòa giải thì ông thay mặt bà L đồng ý trả lại anh Q số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 30.000.000 đồng nữa, nhưng anh Q không đồng ý thỏa thuận này.

Bà L, anh Th và chị Q cho rằng: Tại mục III giấy biên nhận đặt cọc có thỏa thuận thời hạn anh Q phải thanh toán hết số tiền còn thiếu cho bà L là ngày 19/8/2019. Đã hết thời hạn trên nhưng anh Q không thanh toán tiền cho bà L, đồng thời tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì đất của bà L chưa được cấp sổ đỏ nên việc chuyển nhượng là vi phạm pháp luật. Do vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng thuộc về anh Q. Bà L không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo yêu cầu của anh Q.

Xem xét “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 19/7/2019 thấy: tuy tại mục III có thỏa thuận thời hạn anh Q phải thanh toán hết số tiền còn thiếu cho bà L là ngày 19/8/2019, nhưng tại mục “Ghi chú” ở phần cuối giấy có ghi “Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A

ngay sau khi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra giấy chứng nhận (Sổ đỏ)”. Như vậy, hai bên đã thỏa thuận lại về thời hạn giao nốt tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng là sau ngày bà L được cấp sổ đỏ.

Bà L, anh Th, chị Q cho rằng thỏa thuận tại mục ghi chú được anh Q tự ghi thêm vào sau khi hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc, nhưng mẹ con bà L cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh việc anh Q tự ghi thêm vào sau khi mẹ con bà L đã ký tên vào hợp đồng. Xem xét “Giấy biên nhận đặt cọc” thấy rằng toàn bộ nội dung ghi trong mục “Ghi chú” được thực hiện ở phần trên văn bản, còn mẹ con bà L ký tên xác nhận ở dưới mục ghi chú. Do vậy, đủ căn cứ kết luận nội dung thỏa thuận ghi trong mục “Ghi chú” của giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/7/2019 là thỏa thuận giữa anh Q với mẹ con bà L.

Sau khi được cấp sổ đỏ bà L đã tự tăng giá đất từ 9.800.000 đồng/m² lên 13.000.000 đồng/m² để ép anh Q phải nhận chuyển nhượng đất với giá cao hơn giá hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Trong lúc hai bên đang thương lượng về giá chưa xong thì bà L cùng các thành viên trong gia đình đã chuyển nhượng thửa đất số 49 cho vợ chồng ông Giang Quang V và vợ chồng ông Đoàn Xuân Ch với giá 13.000.000 đồng/m². Như vậy, bà L đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với anh Q và tự chấm dứt hợp đồng nên xác định lỗi thuộc về phía bà L. Sau khi bà L tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì ngày 30/10 và ngày 14/11/2020 bà Liên đã hai lần gửi thông báo yêu cầu anh Q đến nhận lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bà L sẽ chịu thêm tiền lãi phát sinh nhưng anh Q không đồng ý.

Do bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh Q yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 400.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

Căn cứ vào giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/7/2019 xác định đây là thỏa thuận đặt cọc giữa anh Q với bà L, bà L là người nhận tiền, còn anh Th và chị Q chỉ tham gia chứng kiến, nên trách nhiệm thanh toán tiền cho anh Q thuộc về bà L.

[3]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của anh Q được chấp nhận nên bà L phải chịu tiền án phí đối với số tiền thanh toán trả anh Q là 28.000.000 đồng. Trả lại anh Nguyễn Hữu Q số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

[4]. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Q. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại anh Nguyễn Hữu Q 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 19/7/2019. Tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự. Hoàn trả anh Nguyễn Hữu Q số tiền 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất theo biên lai số 0011777 ngày 11/11/2020.

4. Về quyền kháng cáo: 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.

5. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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, 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 Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn

