

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 20-01-2022

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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Huỳnh Sơn Tây;

2/ Ông Nguyễn Thanh Càn.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 47/2021/TLST-DS Ngày 13/4/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2021/QĐXXST-DS Ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Ng, sinh năm 1973; thường trú: Thôn Ngoại Độ, xã Đội Bình, huyện U, Thành phố Hà Nội; tạm trú: Số nhà 05, đường Nguyễn Tri Phương, khu phố 1, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Bị đơn:

1/ Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1989; thường trú: Tổ 5, khu phố L Bình, phường Khánh Bình, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1985; thường trú: Tổ 5, khu phố L Bình, phường Khánh Bình, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện Ngày 24/3/2021, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đinh Thị Ng trình bày:

Thông qua người môi giới bà Đinh Thị Ng được biết vợ chồng bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Văn L có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương sau đó đến Ngy 24/12/2020 bà Ng có liên hệ gặp vợ chồng bà H, ông L để thỏa thuận việc chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, thanh toán đợt hai là 1.400.000.000 đồng sau khi ra công chứng và thanh toán đợt ba sau khi bên chuyển nhượng hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng vay ngân hàng 1.000.000.000 đồng đến 1.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trường hợp đất không đủ điều kiện vay thì bên chuyển nhượng trả lại tiền cọc cho bên nhận chuyển nhượng, thời gian giao dịch là 45 Ngy. Bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm toàn bộ mọi giấy tờ ra phòng công chứng. Tuy nhiên hết thời gian 45 Ngy nhưng bên ông L, bà H không làm thủ tục chuyển nhượng để ra phòng công chứng ký hợp đồng. Sau đó bà Ng có liên hệ thì cán bộ tên Trung tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên cho biết vợ chồng bà H, ông L xây dựng nhà không đúng giấy phép, trường hợp ký được hợp đồng chuyển nhượng thì phải tháo dỡ công trình xây dựng đúng với giấy phép. Sau đó bà Ng liên hệ với vợ chồng bà H, ông L để đòi lại tiền cọc nhưng vợ chồng bà H, ông L không trả lại mà còn thách thức đưa ra pháp luật. Nay bà Ng yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu là 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Văn L thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Văn L là chủ sử dụng thửa số 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại thửa số 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên thông qua người môi giới vợ chồng ông, bà có gặp bà Đinh Thị Ng để thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ngy 24/12/2020 vợ chồng bà H, ông L và bà Ng thỏa thuận việc chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, thanh toán đợt hai là 1.400.000.000 đồng sau khi ra công chứng và thanh toán đợt ba sau khi bên chuyển nhượng hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng vay ngân hàng 1.000.000.000 đồng đến 1.200.000.000 đồng. Vợ chồng bà H, ông L không thỏa thuận thủ tục ra phòng công chứng là 45 Ngy mà chỉ thỏa thuận sau khi thanh toán đợt 2 thì có 45 Ngy để liên hệ nhờ ngân hàng hỗ trợ cho bà Ng vay tiền để thanh toán đợt ba cho vợ chồng bà H, ông L. Do bà H sinh con nhỏ nên ông L đi làm thủ tục để chuyển nhượng theo quy định, quá trình ông L làm thủ tục thì bà Ng liên tục gọi điện đòi lại tiền cọc 100.000.000 đồng và không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Việc thỏa thuận chuyển nhượng không thành là do lỗi của bà Ng nên trước yêu cầu khởi kiện của bà Ng vợ chồng bà H, ông L không đồng ý.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự xác định có liên hệ với cán bộ tên Trung tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục nhưng được trả lời là không đủ điều kiện, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xác minh làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và khoản tiền lãi tính từ Ngày 24/12/2020 đến nay cho 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn tranh chấp số tiền đặt cọc, yêu cầu phạt cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Nguyễn Văn L vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn L. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên để làm rõ có việc các đương sự liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng hay không là không cần thiết, bởi lẽ các đương sự đã thừa nhận là căn cứ không cần phải chứng minh. Mặt khác việc làm thủ tục chuyển nhượng phải thông qua cơ quan có thẩm quyền, việc nộp, giao trả hồ sơ, trả lời giải quyết vụ việc liên quan phải thể hiện bằng văn bản, đúng thẩm quyền mới có giá trị chứng minh.

[2] Về hình thức, nội dung hợp đồng: Qua xem xét, đối chiếu các nội dung ghi trong văn bản Ngày 24/12/2020 do nguyên đơn cung cấp, xét thấy tiêu đề ghi “Tờ cam kết thỏa thuận mua bán” tuy nhiên nội dung của hợp đồng thể hiện thỏa thuận về việc đặt cọc, cụ thể: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 720063 Ngày 04/7/2016 với giá 2.500.000.000 đồng, bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thanh toán đợt hai khi ra phòng công chứng số tiền 1.400.000.000 đồng và thanh toán đợt ba sau khi bên bán hỗ trợ cho bên mua vay ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng đến 1.200.000.000 đồng. Do đó xác định văn bản thỏa thuận các bên ký kết là hợp đồng đặt cọc và đặt cọc nhằm để bảo đảm việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định của pháp luật đất đai. Hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về nội dung các đương sự thống nhất: Các đương sự thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 2.500.000.000 đồng, bên nguyên đơn đặt cọc

số tiền 100.000.000 đồng Ngý 24/12/2020. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xác định lỗi của các bên dẫn tới không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo quy định: Bị đơn cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng có liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tuy nhiên chưa làm xong thủ tục thì nguyên đơn liên tục gọi điện đòi lại tiền cọc và không tiếp tục việc chuyển nhượng đất nữa, do đó bị đơn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho việc đã liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cũng như chứng cứ cho rằng nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, Ngý 01/11/2021, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên ban hành Công văn số 533/TA-DS về việc đề nghị cung cấp thông tin, Ngý 12/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên có Công văn số 2128/CNTU-LT xác định “Từ Ngý 24/12/2020 đến Ngý 13/4/2021 trong hồ sơ địa chính tại địa bàn thị xã Tân Uyên đối với thửa đất số 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không thực hiện đăng ký biến động (chuyển nhượng)”. Ngý 10/12/2021, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xác định kể từ Ngý 24/12/2020 đến thời điểm Ngý 10/12/2021 thì Ủy ban nhân dân phường Khánh Bình không nhận được yêu cầu xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất 116 tờ bản đồ số 32 tại phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn đã nhận tiền đặt cọc thì phải có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do có căn cứ xác định sau khi nhận tiền đặt cọc bị đơn không tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của luật đất đai để ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Do đó xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn dẫn tới việc không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, căn cứ thỏa thuận về phạt cọc, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa buộc bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn là phù hợp, về đề nghị tính lãi trên số tiền đặt cọc là không phù hợp.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 3, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ngy 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Ng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Văn L.

Buộc bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đinh Thị Ng số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), gồm tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ Ngy người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đoàn Thị H, ông Nguyễn Văn L phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Đinh Thị Ng tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai số 0052327 Ngy 06/4/2021.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 Ngy kể từ Ngy tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 Ngy kể từ Ngy nhận được bản án hoặc từ Ngy niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Trần Đình Hưởng