

Bản án số: 17/2020/DS-ST
Ngày: 11-6-2020.
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga.
2. Bà Đoàn Thị Mến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: Ông Vũ Đình Rư - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 16/TB-TA ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông ĐVN, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường P, thị xã K, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
“Có mặt”

Bị đơn: Ông TTT, sinh năm 1976 và bà VTT1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã HH, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
“Ông T và bà T1 có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/12/2019; trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông ĐVN trình bày:

Qua môi giới, ông ĐVN biết ông TTT và bà VTT1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã HH, huyện Xuyên Mộc nên đã tới gặp ông T và bà T1 để mua đất. Trong khoảng thời gian từ ngày 24/9/2019 đến ngày 07/10/2019, ông N thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T và bà T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 156, Tờ bản đồ số 31, xã HH, huyện Xuyên Mộc; diện tích khoảng 1.750m²; giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng tương đương với 55.000.000 đồng/1mét ngang x 44m. Để đảm bảo cho việc làm thủ

tục chuyển nhượng đất thì hai bên có làm một Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 07/10/2019; hợp đồng có chữ ký của ông TTT, VTT1 (bên bán A), ông ĐVN (bên mua B) và người làm chứng là ông Nguyễn Hoàng B và bà Vũ Thị Th. Ông N đã giao cho ông T và bà T1 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và các bên thỏa thuận như sau: Trong vòng 50 ngày, kể từ ngày 07/10/2019 hai bên sẽ ra Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 2.420.000.000 VNĐ (55 triệu: 1m x 44 = Tính tổng trừ cọc thanh toán). Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên B, số tiền còn lại sau khi công chứng và nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai để đăng ký chuyển nhượng đất cho bên B thì bên B sẽ thanh toán hết tiền cho bên A. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B vi phạm sẽ mất toàn bộ số tiền cọc cho bên A.

Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng được ông N giao cho ông T, bà T1 làm 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 24/9/2019, ông N giao cho ông T, bà T1 số tiền 200.000.000 đồng và lần thứ hai vào ngày 07/10/2019 ông N giao cho ông T, bà T1 số tiền 300.000.000 đồng. Lần thứ nhất có làm một tờ giấy đặt cọc và lần thứ hai các bên làm lại hợp đồng đặt cọc mới ông N đã cung cấp ở trên cho Tòa án nên các bên đã hủy bỏ tờ giấy đặt cọc trước đây lập.

Đối với người làm chứng là ông Nguyễn Hoàng B, bà Vũ Thị Th thì ông N không đề nghị triệu tập ông B, bà Th làm chứng.

Kể từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng của ông N thì ông T và bà T1 không có động thái gì để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N như thỏa thuận. Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông N nhiều lần liên hệ với ông T và bà T1 để giải quyết vụ việc nhưng ông T và bà T1 không hợp tác, không thực hiện việc chuyển nhượng đất cũng như không trả lại tiền đặt cọc cho ông N mà cố tình chây ỳ, trốn tránh không liên lạc được.

Đến nay không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là do lỗi của ông T và bà T1 không hợp tác. Nay ông N yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/10/2019 giữa ông N và ông T, bà T1 có giá trị pháp lý, đồng thời yêu cầu ông T và bà T1 phải trả cho ông N số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 500.000.000 đồng; tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bị đơn ông TTT và bà VTT1 trình bày:

Ngày 07/10/2019, ông T và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng thửa đất số 156, Tờ bản đồ số 31 có diện tích khoảng 1.750m² tại xã HH, huyện Xuyên Mộc; giá chuyển nhượng là 2.420.000.000 đồng tương ứng 55.000.000 đồng/mét tới (mét chiều ngang), nhưng hai bên

chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho việc làm thủ tục chuyển nhượng đất thì ông N đã đặt cọc cho ông T, bà T1 số tiền 500.000.000 đồng, việc đặt cọc các bên có làm một Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 07/10/2019; có chữ ký của ông TTT, VTT1 (bên bán A), ông ĐVN (bên mua B) và người làm chứng là ông Nguyễn Hoàng B, bà Vũ Thị Th. Ông N đã giao cho ông T, bà T1 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như sau: Trong vòng 50 ngày, kể từ ngày 07/10/2019 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 2.420.000.000 VNĐ (55 triệu: 1m x 44 = Tính tổng trừ cọc thanh toán). Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên B, số tiền còn lại sau khi công chứng và nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai để đăng ký chuyển nhượng đất cho bên B, bên B sẽ thanh toán hết tiền cho bên A.

Ông T, bà T1 xác nhận đã nhận của ông N 02 lần tiền đặt cọc, tổng cộng 500.000.000 đồng, cụ thể: Lần thứ nhất vào ngày 24/9/2019 ông T và bà T1 nhận của ông N số tiền 200.000.000 đồng và lần thứ hai vào ngày 07/10/2019 ông T và bà T1 nhận của ông N số tiền 300.000.000 đồng. Lần thứ nhất có làm một tờ giấy đặt cọc và lần thứ hai các bên làm lại hợp đồng đặt cọc mới nên các bên hủy bỏ tờ giấy đặt cọc trước đây.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng đất thì đất không xảy ra tranh chấp với ai.

Ngày 18/7/2019, ông T và bà T1 nộp hồ sơ tách thửa đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc. Khoảng hơn 01 tháng sau chưa đến 02 tháng (không rõ ngày, tháng nào), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thông báo bằng miệng cho ông T, bà T1 biết việc đất không tách thửa được và trả lại phiếu thu tiền cùng toàn bộ hồ sơ cho ông T, bà T1. Do đó ông T và bà T1 không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Từ ngày 07/10/2019 đến nay, ông T và bà T1 cũng không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất nữa.

Nay ông T và bà T1 xác định lý do không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là do đất không tách thửa được, không phải do lỗi của ông T và bà T1 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông TTT và bà VTT1 trả lại cho ông ĐVN số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

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 luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp:*

Ông TTT và bà VTT1 có nơi cư trú tại xã HH, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Đối với ông Nguyễn Hoàng B và bà Vũ Thị Th là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, nhưng việc đặt cọc cũng như số tiền đặt cọc đã được các bên đương sự thừa nhận và đồng thời không đương sự nào yêu cầu triệu tập người làm chứng, vì vậy Tòa án không đưa ông B và bà Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

[3]. *Xét hợp đồng đặt cọc.*

Ông TTT và bà VTT1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông ĐVN quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.750m² (Khoảng 44m ngang, giá 55.000.000 đồng/mét ngang) thuộc thửa số 156, Tờ bản đồ số 31, xã HH, huyện Xuyên Mộc, với giá 2.420.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận số CG 400806 ngày 24/5/2017 cho ông T và bà T1 đứng tên.

Ngày 07/10/2019 ông ĐVN và ông TTT, bà VTT1 đã giao kết hợp đồng đặt cọc, theo đó hai bên thỏa thuận trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày 07/10/2019 ông T và bà T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N và hai bên sẽ ra công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn trên. Ông N đã giao đủ cho ông T, bà T1 500.000.000 đồng tiền cọc.

Xét thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc và việc giao, nhận số tiền đặt cọc trên là có thật, đã được các bên đương sự thừa nhận, không bị lừa dối hay ép buộc, do đó giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 giữa ông ĐVN và ông TTT, bà VTT1 phù hợp với quy định của pháp luật và có giá trị pháp lý.

[4]. *Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).*

Ngày 07/10/2019, ông ĐVN đặt cọc cho vợ chồng ông TTT và bà VTT1 số tiền 500.000.000 đồng để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1.750m² thuộc thửa đất số 156, Tờ bản đồ số 31, xã HH, huyện Xuyên Mộc do ông TTT và bà VTT1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 400806 ngày 24/5/2017. Các bên đương sự thừa nhận số tiền 500.000.000 đồng được ông N giao cho ông T và bà T1 làm 02 lần: Ngày 24/9/2019 giao 200.000.000 đồng và ngày 07/10/2019 giao 300.000.000 đồng. Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2019 và thỏa

thuận trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày 07/10/2019 sẽ ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông N, nhưng đến nay ông T và bà T1 không có động thái gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho ông N, do đó ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là phù hợp.

Bị đơn ông TTT và bà VTT1 cho rằng việc không sang tên quyền sử dụng đất được cho ông N là do đất không đủ điều kiện tách thửa nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N theo thỏa thuận.

Căn cứ phiếu thu ngày 18/7/2019; Biên bản xác minh về hiện trạng sử dụng đất ngày 22/7/2019 và Công văn số 674/CNVPĐK-KTĐC ngày 29/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2019 giữa ông N và ông T, bà T1.

Căn cứ sự thừa nhận của các bên thể hiện ngày 24/9/2019 ông T và bà T1 nhận đặt cọc của ông N số tiền 200.000.000 đồng và ngày 07/10/2019 nhận 300.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng.

Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2019 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc tiền, không có thỏa thuận nào đề cập tới việc tách thửa đất như ông T và bà T1 trình bày. Về việc tách thửa đất, thấy rằng ông T đã nộp hồ sơ xin tách thửa đất và có kết quả trước khi giao dịch đặt cọc với ông N, thể hiện ở phần cuối của Biên bản xác minh về hiện trạng sử dụng đất ngày 22/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc, như sau: *Đề nghị ông TTT liên hệ với bộ phận tiếp nhận hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để nhận lại hồ sơ*, ở mục chủ sử dụng đất có chữ ký và ghi họ tên ông T. Vì vậy, ông T và bà T1 cho rằng việc không chuyển nhượng được quyền sử dụng đất cho ông N là do không thực hiện được việc tách thửa đất là không phù hợp.

Mặt khác ông T và bà T1 đã thừa nhận sau khi nhận đủ tiền đặt cọc của ông N từ ngày 07/10/2019 đến nay thì ông T và bà T1 không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông N và chưa trả lại tiền cọc cho ông N do đã chi dùng hết.

Như vậy, ông T và bà T1 đã cố ý giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của ông N với tổng số tiền 500.000.000 đồng, nhưng sau đó không có bất kỳ động thái nào đối với việc chuyển nhượng đất cho ông N và cũng không có thiện chí trả lại tiền đặt cọc cho ông N, mặc dù ông N đã nhiều lần liên hệ với ông T và bà T1 để thực hiện việc chuyển nhượng đất hoặc đòi lại tiền cọc của mình nhưng không được.

Từ những căn cứ trên đủ cơ sở kết luận ông T và bà T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 07/10/2019 và lỗi hoàn toàn thuộc về ông T và bà T1, do đó cần buộc ông T và bà T1 trả lại cho ông N số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) là phù hợp.

[5]. *Về án phí*: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; cụ thể:

- Án phí không có giá ngạch đối với số tiền cọc 500.000.000 đồng là 300.000 đồng.

- Án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng là: 20.000.000 đồng + 4% (của số tiền 100.000.000 đồng vượt quá 400.000.000 đồng) là 4.000.000 đồng = 24.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 24.300.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông ĐVN đối với bị đơn ông TTT và bà VTT1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông TTT và bà VTT1 có nghĩa vụ trả cho ông ĐVN số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông TTT và bà VTT1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho ông ĐVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0003851 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu 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, 7a 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 BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy