

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **119/2022/DS-ST**

Ngày: 27 - 9 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Hiệp

2. Ông Phan Chí Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 633/36/8, Tổ 86, Khu phố 9, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm 15, xã N, huyện S, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Số 5B đường Nguyễn Văn T, khu phố H, phường T, thành phố A, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 22/7/2019), vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 1382, đường V, Tổ 61, Khu phố 7, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Tấn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 1382, đường V, Tổ 61, Khu phố 7, phường L, thành phố M, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 21/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, đại diện nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày:*

Ngày 14/01/2019, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Mười B, ông Bùi Tấn T (ủy quyền cho bà B đại diện) ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà B, ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 05, 06, tờ bản đồ số 28, diện tích 55.796 m² tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 026638, sổ vào sổ H 01434 do UBND huyện T, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2004 cho bà Trần Thị Mười B với giá 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng). Phương thức thanh toán tiền được các bên thỏa thuận thành 03 đợt: Đợt 1 ngày 14/01/2019, bà T đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng cho bà B, ông T; đợt 2 ngày 23/01/2019 bà T đặt cọc cho bà B, ông T số tiền 120.000.000 đồng; đợt 3 tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng, bà T đặt cọc số tiền còn lại 7.630.000.000 đồng cho bà B, ông T. Bà T đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019, đặt cọc cho bà B, ông T 02 lần với số tiền 370.000.000đ (ba trăm bảy mươi triệu đồng), việc giao nhận tiền có lập Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại thành phố M ghi nhận.

Đến thời hạn công chứng, ngày 14/5/2019 (trong hợp đồng ghi sai năm là 14/5/2018) bà T yêu cầu bà B, ông T tiến hành thủ tục nhưng bà B, ông T không hợp tác và lẩn tránh. Do đó, ngày 21/6/2019 bà T nộp đơn khởi kiện bà B, ông T ra Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một yêu cầu bà B, ông T liên đới trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 370.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 740.000.000 đồng, tổng cộng là 1.110.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 giữa bà T và bà B, ông T (bản photo); Vi bằng số 30/2019 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 hình ảnh (bản chứng thực); Công văn số 30 ngày 14/01/2019 về việc đình chỉ Vi bằng số 30 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M (bản chứng thực); Vi bằng số 50/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 hình ảnh (bản chứng thực); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ 01434 của UBND huyện T, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2009 cho bà Trần Thị Mười B, ông Bùi Tấn T (bản photo); Giấy ủy quyền ngày 22/7/2019 của bà T cho ông Lê Văn N (bản chính); Hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2018 giữa ông Bùi Tấn T và bà Trần Thị Mười B (bản photo).*

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Mười B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn T không đến Tòa án làm việc, không giao nộp văn bản ghi ý kiến và chứng cứ cho Tòa án.*

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn ông Lê Văn N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giao nộp cho Tòa án Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 21/9/2022; bị đơn bà Trần Thị Mười B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông N, bà B và ông T.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đương sự, nguyên đơn chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật;

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 026638, sổ vào sổ H 01434 do UBND huyện T, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2004 (chính lý đăng ký thay đổi ngày 24/6/2009 và 02/2018); thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B, ông T. Quyền sử dụng đất trên đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Nội dung tại hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 giữa bà T và bà B, ông T có hiệu lực buộc các bên thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã đặt cọc cho bà B, ông T 02 lần vào các ngày 14/01/2019 và ngày 23/01/2019 với tổng số tiền là 370.000.000 đồng, khi đưa tiền cho bà B, bà T có hợp đồng với Văn phòng Thừa phát lại thành phố M lập Vi bằng để làm bằng chứng. Đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày 14/5/2019) bà T yêu cầu bà B, ông T thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà B, ông T không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/3/2020, Tòa án xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Bình Phước, được biết: 02 thửa đất trên bà B, ông T chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh H vào ngày 12/4/2019, trước thời điểm bà B, ông T thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà T. Ông H đã đi đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2019. Như vậy, đến thời điểm hiện nay, quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng đặt cọc không còn, các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà B, ông T. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà B, ông T trả lại tiền cọc và

phạt cộc gấp 3 lần, tương đương số tiền 1.110.000.000 đồng là phù hợp Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; sau khi nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến; sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố M, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho bà B, ông T biết về việc thụ lý vụ án, đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà B, ông T không đến, không có ý kiến phản bác lại ý kiến, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xác định: Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 giữa bà T và bà Bảy, ông T; Vi bằng số 30/2019 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 hình ảnh; Công văn số 30 ngày 14/01/2019 về việc đính chính Vi bằng số 30 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M; Vi bằng số 50/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 tấm hình khô giấy A5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01434 của UBND huyện T, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2004 cho bà Trần Thị Mười B, ông Bùi Tấn T là chứng cứ hợp pháp, buộc bà T và bà B, ông T phải tôn trọng, thực hiện.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 giữa bà T và bà B, ông T; Vi bằng số 30/2019 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 tấm hình có ảnh bà T và bà B; Công văn số 30 ngày 14/01/2019 về việc đính chính Vi bằng số 30 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M; Vi bằng số 50/2019 ngày 23/01/2019 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố M kèm 01 tấm hình có ảnh bà B nhận tiền cọc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01434 của UBND huyện T, tỉnh Bình Phước cấp ngày 30/11/2004 cho bà Trần Thị Mười B, ông Bùi Tấn T và Hợp đồng ủy quyền ngày 05/10/2018 giữa ông Bùi Tấn T và bà Trần Thị Mười B,

Tòa có cơ sở xác định: Ngày 14/01/2019, bà T và bà B, ông T (do bà B đại diện) có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện T, tỉnh Bình Phước; số tiền bà T đã đặt cọc cho bà B, ông T là 370.000.000 đồng.

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T (BL 72, 73), Tòa có căn cứ xác định: Tại thời điểm bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà B, ông T, 02 thửa đất của bà B, ông T đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Bà B, ông T nhận tiền cọc của bà T nhưng sau đó không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T mà ngày 12/4/2019 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Thanh H, sau đó ngày 19/5/2019, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà B, ông T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà B, ông T bồi thường số tiền cọc gấp 03 lần là phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận của các bên tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa chấp nhận nên bà B, ông T phải chịu án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 95, 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Trần Thị Mười B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2019 giữa bà T và bà B, ông T,

buộc bà B, ông T có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà T số tiền 1.110.000.000đ (một tỷ một trăm mười triệu đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày bản án 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B, ông T chịu số tiền 45.300.000đ (bốn mươi lăm triệu, ba trăm ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M trả lại bà T số tiền 22.650.000đ (hai mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2016/0034276 ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Trường hợp bản án 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:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình