

Bản án số: 47/2022/DS-ST

Ngày: 08-9-2022

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Dũng
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2022/TLST-DS ngày 20/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2022/QĐXXST-DS ngày 15/8/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị V, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phan Nhật H, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Long An. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm Văn P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, tỉnh Long An. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

4. *Người làm chứng:* Ông Mai Quang N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp TL, xã T, huyện B, tỉnh Long An. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị V trình bày:

Ngày 01/7/2021, bà V và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời các bên thỏa thuận: Ông H đồng ý chuyển nhượng

cho bà V quyền sử dụng các thửa đất số 965, 966 TĐĐ số 07, tổng diện tích 232m², tọa lạc tại xã Thanh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá là 1.920.000.000đ, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Các bên hẹn ngày 15/7/2021 sẽ ra công chứng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp bà V vi phạm nghĩa vụ thì mất cọc, ông H vi phạm nghĩa vụ thì phải trả bà V gấp đôi số tiền đặt cọc. Thực hiện thỏa thuận trên, bà V giao cho ông H đủ tiền đặt cọc. Việc thỏa thuận đặt cọc có bà Dương Thị Mỹ Dung, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp 1, xã Nhựt Chánh, Bến Lức, Long An là người làm chứng. Đến ngày 15/7/2021, bà V có liên hệ với bà G (mẹ Nhật Huy) để yêu cầu ra công chứng nhưng bà G cho rằng Văn phòng công chứng không làm việc nên bà G đề nghị thuê người về nhà để thực hiện việc ký giấy tờ, giao tiền. Bà V không đồng ý vì việc công chứng tại nhà là không đúng quy định của pháp luật. Thời điểm đó bà V đã chuẩn bị đầy đủ tiền bạc và giấy tờ, việc công chứng không thành không phải do lỗi của bà V, các bên đã thỏa thuận ngày 15/7/2021 ra công chứng thì phải thực hiện như trong hợp đồng, nếu các bên không hoàn tất việc chuyển nhượng thì hợp đồng hết hiệu lực, ông H phải trả lại tiền cho bà V. Khoảng cuối tháng 9/2021, ông H có điện thoại cho bà V yêu cầu bà V tiếp tục ra công chứng nhưng bà V không đồng ý. Sau đó, bà V liên hệ với ông H đòi lại tiền cọc nhưng ông H không trả.

Ngoài ra, trong quá trình nhận cọc với bà V, ngày 31 tháng 10 năm 2021, ông H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Mai Quang N thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên.

Nay bà V khởi kiện yêu cầu ông H trả cho bà V số tiền cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Phan Nhật H trình bày: Ông H thống nhất với bà V về nội dung các đương sự đã thỏa thuận về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 965, 966 TĐĐ số 07, tổng diện tích 232m², tọa lạc tại xã Thanh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Theo nội dung thỏa thuận giữa hai bên, ngày 15/7/2021 ông H và bà V sẽ thực hiện thủ tục công chứng. Vào ngày 15/07/2021, bà V có gọi điện thoại cho bà G (mẹ ông Huy), yêu cầu ông H ra công chứng nhưng do có thông báo của địa P là Văn phòng công chứng ngưng việc tiếp nhận hồ sơ nên bà G có báo lại với bà V để khi nào Văn phòng công chứng hoạt động lại thì tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 20/09/2021, UBND tỉnh Long An có Công văn số 9229/UBND-VHXXH, theo đó kể từ 00 giờ ngày 21/09/2021, các hoạt động trở lại bình thường. Cùng ngày, ông H đã liên hệ với bà V, yêu cầu bà V thống nhất chọn ngày để đến Văn phòng công chứng nhưng bà V từ chối và yêu cầu ông H hoàn trả tiền đặt cọc. Ngày 10/11/2021, tại UBND xã Thanh Đức, ông H và bà V có thực hiện hòa giải ở cơ sở, ông H vẫn tiếp tục yêu cầu bà V thực hiện các thỏa thuận đã nêu tại hợp đồng đặt cọc nhưng bà V không đồng ý nên bà V phải chịu mất tiền đặt cọc. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P trình bày: Ông là chồng của bà V. Theo ông được biết, ngày 01/7/2021, bà V và ông H đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 965, 966 TĐĐ số 07, tổng diện tích 232m², tọa lạc tại xã Thanh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, việc thỏa thuận, giao dịch cụ thể như thế nào thì ông không nắm. Đây là giao dịch

làm ăn riêng của bà V. Nguồn tiền là của cá nhân của bà V. Do đó, trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Bà là mẹ của ông Huy. Do ông H thường bận công việc nên có cho bà V số điện thoại của bà để liên hệ khi cần thiết, giúp hai bên thuận tiện trao đổi trong quá trình giao dịch. Vào ngày 15/7/2021, bà V có điện thoại cho bà yêu cầu ông H phải ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Do tình hình dịch bệnh, Văn phòng công chứng không tiếp nhận hồ sơ nên bà G có trao đổi với ông H và thông báo cho bà V biết, hẹn ngày tiếp theo là khi Văn phòng công chứng mở cửa lại sẽ tiến hành ký hợp đồng. Sau khi trao đổi, bà V không đồng ý và yêu cầu đúng ngày 15/7/2022 phải ra công chứng. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Mai Quang N trình bày: Vào ngày 31 tháng 10 năm 2021, ông N và ông H đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 965, 966 TĐĐ số 07, tổng diện tích 232m², tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá là 2.150.000.000đ (thực tế ông N giao dịch và thỏa thuận thông qua bà Nguyễn Thị G là mẹ ruột của ông H). Việc giao dịch thông qua bà Dương Thị Mỹ D là người môi giới. Trước khi thỏa thuận giao dịch, ông N đã xác định giá trị đất trong hợp đồng đặt cọc cao hơn giá thị trường nhưng do trước khi đặt cọc và trong quá trình thỏa thuận giao dịch, bà Mỹ D hứa với ông N đặt cọc để đầu tư bán sang tay, trong thời gian đặt cọc sẽ có người mua lại kiếm lời, ông N không cần nhận chuyển nhượng như trong hợp đồng đặt cọc. Khi hết thời hạn đặt cọc, không có ai mua lại, ông N không nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bổ sung ý kiến cho rằng trong quá trình đặt cọc, ông H giao cho bà bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là các thửa đất bà thỏa thuận mua, số điện thoại ghi trong hợp đồng cũng không đúng nên việc đặt cọc này là không đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến phản đối.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bà V và ông H thống nhất các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V cho rằng các bên thỏa thuận ngày 15/7/2022 các bên phải ra công chứng hợp đồng đúng như trong thỏa thuận, sau

ngày này bà V không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vào ngày 15/7/2021, mặc dù các bên đã liên hệ thỏa thuận để thực hiện hợp đồng nhưng do tình hình dịch bệnh phức tạp, địa bàn huyện Bến Lức áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTG ngày 31/3/2020. Do đó, các bên không đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận, đây là sự kiện bất khả kháng. Sau khi Văn phòng công chứng mở cửa lại, ông H có liên hệ với bà V để ra công chứng nhưng bà V không đồng ý. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bà V. Bà V phải chịu mất cọc theo quy định tại Điều 328 BLDS. Đề nghị HĐXX xem xét.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp trên thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Về người tham gia tố tụng: Trong vụ án, bà Dương Thị Mỹ D, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp 1, xã N, Bến Lức, Long An ký tên vào phần người làm chứng trong quá trình ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, tại kết quả xác minh theo Công văn số 531/TA-DS ngày 08/8/2022 tại Công an xã Nhựt Chánh, có nội dung: Bà Dương Thị Mỹ D không còn sinh sống tại địa chỉ trên từ tháng 02/2022, đi đâu làm gì không biết. Quá trình giải quyết các đương sự không ai cung cấp được địa chỉ mới của bà D. Mặt khác, các đương sự đã thống nhất nội dung giao kết hợp đồng đặt cọc nên không cần đưa bà D tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G, ông Phạm Văn P, người làm chứng ông Mai Quang N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị V, xét thấy:

[2.1] Về nội dung giao kết: Bà Bùi Thị V và ông Phan Nhật H đã ký giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/7/2021 để bảo đảm cho việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 965, 966 TĐĐ số 07, tổng diện tích 232m², tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá là 1.920.000.000đ, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, thời gian làm thủ tục chuyển nhượng là ngày 15/7/2021, thỏa thuận điều khoản phạt cọc nếu một trong các bên vi phạm. Đây là chứng cứ được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Xét điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: Ông H là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 01/7/2021 để chuyển nhượng đất cho bà V. Theo Công văn số 2874/CV.CNVPĐKĐĐ ngày 25/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức, hồ sơ cấp giấy của thửa đất trên được cấp cho ông Phan Nhật H từ năm 2020. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy, trong thời

gian ký hợp đồng đặt cọc với bà V, các thửa đất trên không là đối tượng trong các giao dịch dân sự (chuyển đổi, tặng cho, thế chấp...), đảm bảo đủ các điều kiện thực hiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai 2013. Thời điểm giao dịch, ông H và bà V có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao dịch. Do đó, Hợp đồng đặt cọc nói trên đủ điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét quá trình thực hiện hợp đồng: Ông H và bà V ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2021, hẹn ngày 15/7/2021 sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý và giao nhận tiền. Căn cứ Điều 502 BLDS, Điều 168 Luật đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực mới đáp ứng điều kiện về hình thức. Tuy nhiên vào ngày 15/7/2021, mặc dù các bên đã liên hệ thỏa thuận để thực hiện hợp đồng nhưng do tình hình dịch bệnh phức tạp, địa bàn huyện Bến Lức áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTG ngày 31/3/2020, yêu cầu mọi người dân ở tại nhà, chỉ ra ngoài khi thực sự cần thiết, các văn phòng công chứng chỉ tiếp nhận, công chứng các hợp đồng, giao dịch liên quan trực tiếp đến việc cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng và giao dịch bảo đảm (Điểm a, d tiểu mục 1.1, mục 1 Công văn số 6434/UBND-VHXX ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh Long An), cơ quan nhà nước bố trí cho cán bộ công chức làm việc tại nhà (mục 3 Chỉ thị 16/CT-TTG ngày 31/3/2020). Do đó, các bên không đến Văn phòng công chứng hay Ủy ban nhân dân để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Bà V và ông H đều biết việc này nhưng bà V vẫn liên hệ yêu cầu ông H đi công chứng hợp đồng như trong thỏa thuận. Sau ngày 15/7/2021, khi Văn phòng công chứng hoạt động trở lại, ông H có liên hệ lại với bà V để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà V không đồng ý, tình tiết này bà V cũng đã thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Tại biên bản hòa giải ngày 10/11/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức, ông H tiếp tục yêu cầu bà V thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng không có kết quả. Từ đó cho thấy bà V cố ý từ chối việc giao kết hợp đồng. Lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà V. Do đó, số tiền 200.000.000đ đặt cọc thuộc về ông H theo quy định tại Điều 328 BLDS.

Đối với ý kiến của bà V cho rằng trong quá trình nhận cọc của bà V, ông H có nhận đặt cọc của ông Mai Quang N. HĐXX xét thấy đây là giao dịch dân sự khác, không liên quan đến vụ án, trường hợp có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa bà V cho rằng trong quá trình đặt cọc, ông H giao cho bà bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là các thửa đất bà thỏa thuận mua, số điện thoại ghi trong hợp đồng cũng không đúng. Xét thấy, các bên đã thống nhất các nội dung thỏa thuận đặt cọc nên ý kiến này của bà V là không có cơ sở xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả tiền cọc như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 12, 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; nguyên đơn bà Bùi Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 9, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị V về việc buộc ông Phan Nhật H trả cho bà Bùi Thị V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Thị V phải chịu 10.000.000đ. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo biên lai thu số 0011878 ngày 17/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, bà V phải nộp tiếp 5.000.000đ (năm triệu đồng).

3. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THA-DS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Lệ Thu