

Bản án số: 08/2022/DS-ST

Ngày: 14/3/2022

Về vụ: “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- * *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Ngọc Hoan.
- * *Các Hội thẩm nhân dân:* ông Nguyễn Văn Thư và ông Nguyễn Bá Tòng.
- * *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Huệ, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

Đại diện VKSND thị xã Đông Hòa tham gia phiên tòa: Bà Doãn Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11 và 14/3/2022, tại trụ sở TAND thị xã Đông Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021 và các quyết định thông báo khác, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Ngọc C, sinh năm: 1988; địa chỉ: Khu phố A, phường Phú I, thành phố Tuy H, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Đại diện theo ủy quyền chị Phạm Bảo T, sinh năm: 1986; địa chỉ: 12/15 Nguyễn H, phường B, thành phố Tuy H, tỉnh Phú Yên. Có mặt

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1970.
Địa chỉ: Khu phố Thạch C, phường Hòa Xuân T, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ông Ngô Thiên P, luật sư văn phòng luật sư Nhật K, thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Y. có mặt

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

3.1 Ủy ban nhân dân xã Hòa T, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

3.2 ông Lê Trọng K, sinh năm 1960 và bà Đoàn Thị T, sinh năm 1958

Đại chỉ: thôn Phước L, xã Hòa T, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng Nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc C và đại diện theo ủy quyền chị Phạm Bảo T trình bày:*

Nguyên thừa đất số 29, tờ bản đồ 117B tại thôn Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên với diện tích 1.608 m² là của ông Lê Trọng K

chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T theo hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Hòa T chứng thực vào ngày 06/6/2007. Vì chỗ quên biết nên đầu tháng 7/2019 chị T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho chị Trần Thị Ngọc C. Chị T cho biết vị trí đất này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) được và hứa sẽ ký và giao giấy tờ đầy đủ để chị C được đứng tên GCNQSDĐ. Nên ngày 29/7/2019, chị Trần Thị Ngọc C có đặt cọc (lần 1) cho chị Nguyễn Thị Bích T số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ 117B tại thôn Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên với diện tích 1.608m². Trong đó có 100m² đất ở và 1.508m² đất vườn HNK, với giá chuyển nhượng 570.000.000đ (*Năm trăm bảy mươi triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ hoàn tất thủ tục mua bán như trong hợp đồng. Ngày 01/8/2019 chị C tiếp tục đưa thêm số tiền đặt cọc (lần 2) cho chị T 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày chị C giao tiền đủ, thì chị T phải giao đầy đủ hồ sơ gốc do ủy ban cấp và chị T phải có trách nhiệm tạo điều kiện để chủ đất cũ là ông Lê Trọng K phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị C để chị C làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên đến hạn ngày 30/8/2019, chị C liên lạc yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, thì chị T không thực hiện được vì thửa đất 29, tờ bản đồ 117B vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, chị T đã vi phạm điều 4 hợp đồng đặt cọc. Chị C có thiện chí chỉ yêu cầu chị T trả lại tiền cọc, không đòi tiền bồi thường như điều 6 của Hợp đồng, nhưng chị T không thực hiện. Nay chị C yêu cầu chị Nguyễn Thị Bích T trả lại số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và bồi thường số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*). Tổng cộng 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) và hủy hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra không yêu cầu thêm khoản tiền nào khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn chị T.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Nguyên chị T có một thửa đất số 29 tờ bản đồ 117B, diện tích ngang 30m x dài 53,5m. Tổng diện tích là 1.608m² Tọa lạc tại Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên. Trong đó có 100m² đất ở và 1.508m² đất vườn HNK. Nhận chuyển nhượng của bà T, sinh năm 1958, ông K sinh năm 1960; địa chỉ: Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên đã được UBND xã Hòa T xác nhận vào ngày 01/6/2007 từ đó đến nay chị T chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Ngày 29/7/2019 chị C đến nhà chị T hỏi mua thửa đất này. Chị T nói chị C biết tình trạng thửa đất và chưa làm GCNQSDĐ nên chị T bán rẻ 21.000.000 đồng trên 1m ngang, chị T đã đưa giấy tờ cho chị C xem biết tình trạng thửa đất nên thống nhất mua, chị C trả 19.000.000đồng trên 1m ngang. Chị C nói với chị T là đất chưa có GCNQSDĐ còn chi phí đi làm GCNQSDĐ nên giảm 2.000.000đồng chị C tự chịu trách nhiệm đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, chị T chỉ giao hợp đồng và tất cả giấy tờ trước đây nhận chuyển nhượng của ông K, bà T là hết trách nhiệm (Hồ sơ do Ủy ban xã Hòa T ký xác nhận quyền sử dụng đất). Nên chị C thống nhất mua tổng giá trị chuyển nhượng thửa đất 570.000.000đồng và hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019 với số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó có rất nhiều người hỏi mua thửa đất này giá cao hơn, chị T có hỏi chị C có mua nữa

không, thì chị C đồng ý tiếp tục mua và đặt cọc thêm 100.000.000 đồng vào ngày 01/8/2019 nhằm không cho chị T chuyển nhượng thửa đất này cho người khác.

Hai bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày (kể từ ngày 01/8/2019) thì chị C phải đưa đủ số tiền còn lại 370.000.000 đồng cho chị T và đồng thời chị T giao giấy tờ thửa đất này cho chị C. Hết thời hạn 30 ngày chị C có đến nhà chị T nói không mua thửa đất này nữa và yêu cầu chị T trả lại tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Chị T nói Chị C không mua nữa thì mất tiền đặt cọc. Sau đó chị T có gia hạn thêm cho chị C 01 tháng nữa, nhưng chị C không mua. Nay chị C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng chị T không chấp nhận. Vì trong thời điểm đó mảnh đất của chị T có rất nhiều người hỏi mua mà chị T không bán cho người khác được vì đã nhận tiền đặt cọc của chị C. Như vậy chị C không mua thửa đất nữa là vi phạm hợp đồng đặt cọc thì mất tiền; đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã Hòa T, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên; ông Lê Trọng K, sinh năm 1960 và bà Đoàn Thị T, sinh năm 1958

Đều vắng mặt

Tòa án nhân dân thị xã Đông H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của đương sự, chấp hành đúng trình tự, thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký cũng đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc C.

Về lệ phí: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ chị Trần Thị Ngọc C phải chịu.

Về án phí: chị Trần Thị Ngọc C phải chịu.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc C và đại diện theo ủy quyền chị Phạm Bảo T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc viết tay theo mẫu đề ngày 29/7/2019 với bị đơn chị Nguyễn Thị Bích T và yêu cầu chị T trả số tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và yêu cầu chị T phải bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), tổng cộng 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của

vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K, bà T và UBND xã Hòa T đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng và quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, cũng không có căn cứ cho việc vắng mặt là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[3]. Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa chị Trần Thị Ngọc C và chị Nguyễn Thị Bích T được viết tay theo mẫu đề ngày 29/7/2019 và không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ 117B thuộc thôn Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên với diện tích 1.608 m². Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc C xác định khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Bích T trả số tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và yêu cầu chị T phải bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), tổng cộng 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Hội đồng xét xử nhận định:

Theo phía nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc C trình bày thì Hợp đồng đặt cọc do phía nguyên đơn tự viết và đưa cho bị đơn chị T xem rồi ký. Như vậy trước khi đặt cọc nguyên đơn chị C đã biết rõ nguyên hiện trạng cũng như thủ tục pháp lý về thửa đất. Cụ thể tại Điều 2 của hợp đồng về số tiền đặt cọc qua các đợt chỉ thể hiện là ngày 29/7/2019 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, nhưng đến ngày 01/8/2019 đặt cọc tiếp 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng; trong khi chưa đến thời hạn 30 ngày như hai bên thỏa thuận để hoàn tất thủ tục mua bán. Vậy việc bị đơn chị T trình

bây lúc này có nhiều người cùng hỏi mua lô đất là có thực tế, nên chị Châu sợ chị T đổi ý và tiếp tục đặt cọc lần hai.

Trong Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/7/2019 thể hiện rõ chị Trần Thị Ngọc C đã đặt cọc cho chị Nguyễn Thị Bích T số tiền 100.000.000 đồng, “Số còn lại 470.000.000 đồng hẹn thời gian 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên phải hoàn tất thủ tục mua bán như trên hợp đồng này. Nếu ai tranh chấp hay thay đổi ý không bán sẽ bồi thường gấp đôi...”. tiếp đến ngày 01/8/2019 chị C tiếp tục đặt cọc thêm 100.000.000đ; hết thời gian thỏa thuận kể từ khi đặt cọc chị C không tiếp tục giao số tiền còn lại như thỏa thuận. Đến nay, chị T nhiều lần tìm và yêu cầu chị C thực hiện giao dịch trong Hợp đồng, nhưng chị C vẫn không thực hiện và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “*Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc*”. Do chị C đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn chị C yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/7/2019 và yêu cầu bị đơn chị T phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

4.2]. Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ 117B tại thôn Phước L, xã Hòa T, huyện (nay thị xã) Đông H, tỉnh Phú Yên với diện tích 1.608m². Trong đó 100m² đất ở và 1.508m² đất vườn HNK. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Xét về lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu thì thấy: chị C và chị T cùng ký tên trên giấy đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 29/7/2019, trong đó có nội dung mô tả về tình trạng thửa đất, nhưng không có nêu đất có tranh chấp hay không, có thuộc dự án mở đường hay công trình gì không”. Đồng thời có cam kết “*là trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên phải làm thủ tục mua bán như trên hợp đồng này*” và “*đến ngày bên A giao tiền đủ bên B phải giao đầy đủ hồ sơ lô đất này (hồ sơ gốc do ủy ban cấp)*”. Mặc khác tại biên bản xác minh ngày 10/3/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Đông H cung cấp thì thửa đất hai bên giao dịch trước đây có nằm trong dự án nhà máy lọc dầu, nhưng từ năm 2018 đến nay đã có văn bản của UBND tỉnh Phú Yên chấm dứt thực hiện dự án và hiện tại Trung tâm chưa lập phương án bồi thường cho chị T. Nội dung này cũng phù hợp với biên bản xác minh tại UBND xã Hòa T ngày 23/3/2021. Như vậy tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc đất thuộc quyền quản lý sử dụng của chị T và chị C cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất này với tình trạng giấy tờ là hồ sơ gốc của UBND xã Hòa T xác nhận; để tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định. Vậy lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu là do nguyên đơn chị C.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc chị Châu khởi kiện chị Tuyền là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[5]. Về án phí: chị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện theo qui định của pháp luật với số tiền là 20.000.000đ (400.000.000đ x 5%).

Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000đồng (Bảy trăm nghìn đồng) chị C phải chịu.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26; 91, 92, 147, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Ngọc C đối với chị Nguyễn Thị Bích T về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/7/2019. Không chấp nhận chị Trần Thị Ngọc C yêu cầu chị Nguyễn Thị Bích T phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng; tổng cộng 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) .

Về án phí:

Chị Trần Thị Ngọc C phải chịu 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí mà chị C đã nộp tại biên lai thu tiền số 0014202 ngày 21/10/2019 của Chi cục Thi hành án huyện (nay thị xã) Đông Hòa. Nên chị C còn phải tiếp tục chịu số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng)

Về lệ phí: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000đồng (Bảy trăm nghìn đồng) chị Trần Thị Ngọc C phải chịu và đã nộp đủ.

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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND thị xã Đông Hòa;
- Chi cục THA dân sự thị xã Đông Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Nguyễn Ngọc Hoan

