

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G-TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST

Ngày 15/9/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Minh Nguyệt;

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tuấn và ông Nguyễn Đình Kiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Cường, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G: Bà Vũ Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2020, tại Tòa án huyện G, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2020/TLST-DS ngày 10/3/2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST-DS ngày 17/8/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/ QĐST – DS ngày 31/8/2020 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn B, sinh năm 1967; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn H, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973. Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn T, xã B, huyện G, tỉnh Bắc Ninh. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Văn B trình bày: Ông và ông Q, bà Đ không có quan hệ họ hàng. Do biết ông Q, bà Đ có nhu cầu bán thửa đất đối diện cổng trường cấp 2 xã B, có tứ cận: phía Đông giáp nhà bà Th, phía Tây giáp nghĩa trang xã B, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đường xóm. Diện tích thửa đất là 100m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp tôn, bán mái. Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) mang tên ông Q và bà Đ nên ông đến hỏi mua. Ông có yêu cầu được cho xem sổ đỏ thì mới mua, bà Đ nói là sổ đỏ đất này đang thế chấp ở ngân hàng và yêu cầu ông đặt cọc 20 triệu để ông Q, bà Đ rút sổ đỏ từ ngân hàng ra bán đất cho ông. Ông đặt cọc 20 triệu đồng cho ông Q, bà Đ vào ngày 02/02/2020 dương lịch. Khi đặt cọc ông Q, bà Đ có viết giấy biên nhận. Nội dung giấy biên nhận thể hiện: tài sản mua bán là thửa đất 100m² có tứ cận và vị trí như nêu trên, giá bán là 1.450.000.000đ, tiền đặt cọc là 20 triệu đồng, ông Q, bà Đ đã nhận đủ 20 triệu đồng, thời hạn ông Q, bà Đ phải rút sổ đỏ từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng là 01 tuần, trách nhiệm của hai bên mua và bán

khi làm thủ tục chuyển nhượng và phạt vi phạm việc đặt cọc “nếu bên nào thay đổi thì bị phạt gấp đôi số tiền 20 triệu”.

Theo ông, sau khi hai bên thỏa thuận toàn bộ nội dung mua bán, giao tiền đặt cọc thì ông Q, bà Đ đã không thực hiện cam kết. Ông đã nhiều lần đến nhà ông Q, bà Đ để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông Q, bà Đ khất lần qua nhiều ngày, đến nay vẫn không rút sổ đỏ và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện G buộc ông bà Q Đ phải trả lại số tiền 20 triệu đồng đã đặt cọc. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác. Ông khẳng định nội dung đĩa DVD giao nộp cho Tòa án ngày 11/3/2020 đã ghi lại toàn bộ ngày ông đến nhà ông bà Q Đ để đặt cọc và những ngày đến yêu cầu ông bà Q, Đ thực hiện việc rút sổ đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông bà Q Đ không thực hiện đúng mà vi phạm cam kết.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Ông bà xác nhận có thỏa thuận với ông Phạm Văn B về việc bán thửa đất có diện tích, vị trí và tứ cận như ông B trình bày là đúng. Ông B có đặt cọc số tiền 20 triệu đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán đất, ông bà có nhận số tiền cọc đó. Hai bên thỏa thuận về thời gian rút sổ đỏ từ ngân hàng về để làm thủ tục chuyển nhượng là 01 tuần kể từ khi nhận tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ông B là người đã vi phạm hợp đồng trước nên ông bà không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 20 triệu đồng đã nhận. Ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông B phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 20 triệu đồng. Tổng số tiền ông B phải trả cho ông bà là 40 triệu đồng (20 triệu đặt cọc + 20 triệu phạt cọc). Tòa án đã giải thích cho ông bà Q Đ về việc bị đơn có yêu cầu phản tố. Ngày 18/6/2020, ông bà Q Đ không yêu cầu ông Phạm Văn B phải chịu phạt cọc. Ông bà xác định không có tài liệu chứng cứ nào giao nộp cho Tòa án chứng minh ông B vi phạm hợp đồng đặt cọc sau 03 ngày giao kết.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn tham gia phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã chấp hành đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119, 328, 398, 400, 401 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án; xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn là ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 20 triệu đồng cho ông Phạm Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ có hộ khẩu thường trú tại xã B, huyện G, tỉnh Bắc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án huyện G thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn là ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc:

- Xét hình thức hợp đồng: Hợp đồng thể hiện bằng văn bản có chữ ký của bên nhận đặt cọc. Tuy tên hợp đồng là “giấy biên nhận” mà không phải là “hợp đồng đặt cọc” nhưng vẫn đảm bảo phù hợp theo đúng quy định tại điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nội dung hợp đồng thể hiện: Hai bên đương sự lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 100m² tại thôn T, xã B, huyện G thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ cho ông Phạm Văn B. Ông B đã giao số tiền đặt cọc là 20 triệu đồng cho ông Q, bà Đ. Ông Q, bà Đ đã nhận đủ số tiền 20 triệu; thời hạn ông Q, bà Đ phải rút sổ đỏ từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng là 01 tuần; trách nhiệm của hai bên mua và bán khi làm thủ tục chuyển nhượng và phạt vi phạm đặt cọc “nếu bên nào thay đổi thì bị phạt gấp đôi số tiền 20 triệu đồng”. Như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 328 và Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, lời khai của các bên đương sự có đủ căn cứ để xác định ngày 02/02/2020 nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận bị đơn bán cho nguyên đơn 01 thửa đất có vị trí đối diện cổng trường cấp 2 xã B, có tứ cận: phía Đông giáp nhà bà Th, phía Tây giáp nghĩa trang xã B, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp đường xóm. Diện tích thửa đất là 100m², trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp tôn, bán mái với giá là 1.450.000.000đ. Nguyên đơn đặt cọc 20 triệu cho bị đơn để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên đương sự đều xác định có giao và nhận số tiền đặt cọc là 20 triệu đồng. Tại thời điểm lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ông B, ông Q và bà Đ đều tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp

luật. Các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật nên hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật.

[3] Xác định thời điểm vi phạm:

- Nguyên đơn cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng từ sau khi hai bên giao nhận số tiền đặt cọc thì bên bị đơn đã vi phạm hợp đồng khi bị đơn không đúng ngày hẹn là 01 tuần kể từ ngày đặt cọc rút sổ đỏ về để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần đến yêu cầu bị đơn thực hiện việc rút sổ đỏ về vào các ngày 07, 11, 12 tháng 2 năm 2020 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng hẹn nên vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền 20 triệu đồng, không yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc. Nguyên đơn đã giao nộp 01 đĩa DVD ghi lại thời điểm các ngày nguyên đơn đến gặp bị đơn là ngày 02/02/2020, 07/02/2020, 12/02/2020.

- Bị đơn cho rằng nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng trước vì sau 03 ngày kể từ ngày nhận đặt cọc, nguyên đơn đã đến nói với bị đơn không mua đất nữa và xin lại tiền đặt cọc nên bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải chịu phạt cọc. Ngày 18/6/2020 bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải chịu phạt cọc. Bị đơn không có bằng chứng nào xác định nguyên đơn vi phạm hợp đồng giao nộp cho Tòa án. Bị đơn giao nộp cho Tòa án 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang bổ sung số 01 ghi ngày 24/02/2020 xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 15/12/2017. Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ về thời điểm Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện G xuất trả bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả xác minh cho thấy ngày 14/02/2020 Ngân hàng xuất trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Căn cứ vào những tài liệu có trong hồ sơ xác định ngày hai bên giao nhận số tiền đặt cọc là ngày 02/02/2020; thời hạn thực hiện việc giải chấp tại ngân hàng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 01 tuần kể từ ngày 02/02/2020 là ngày 09/02/2020. Ngày ngân hàng xuất trả ông Q, bà Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 14/02/2020. Như vậy, theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày ông Q, bà Đ phải giải chấp tại ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 09/02/2020 nhưng đến ngày 14/02/2020 ông Q, bà Đ mới làm thủ tục giải chấp. Ngày 24/02/2020 làm thủ tục xóa thế chấp. Vậy có đủ cơ sở kết luận ông Q, bà Đ đã vi phạm thời hạn cam kết là 01 tuần, vi phạm hợp đồng đặt cọc. Việc ông B khởi kiện yêu cầu ông Q, bà Đ trả lại số tiền đặt cọc 20 triệu đồng là có căn cứ cần được chấp nhận. Ông B không yêu cầu ông Q, bà Đ phải chịu phạt cọc theo cam kết trên hợp đồng nên ông Q, bà Đ không phải chịu số tiền phạt cọc là 20 triệu đồng.

[4]. Án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu về điều luật áp dụng và đường lối xử lý là phù hợp pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 228, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119, 328, 398, 400, 401 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ phải trả ông Phạm Văn B số tiền đặt cọc là 20 triệu đồng.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Án phí: Ông Nguyễn Bá Q và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 01 (một) triệu đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Phạm Văn B số tiền tạm ứng án phí là 500.000đ đã nộp tại biên lai số 0001782 ngày 10/3/2020, của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án, VKS tỉnh Bắc Ninh;
- VKS và THADS huyện G;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Vũ Thị Minh Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA