

**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: 137/2017/DS - ST

Ngày: 25/9/2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng

dân sự về đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Quang

2. Ông Phạm Hoàng Bửu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Minh Nga – 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 Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2017/QĐXXST – DS ngày 25 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2017/QĐST – DS ngày 12/9/2017 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** chị Trương Thị L, sinh năm 1989. Địa chỉ: xã HS, huyện LG, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ cư trú: 79 Hồ Văn Cống, phường TBH, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp chị Lê Thị Thúy H, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: số 87 đường ĐX 127, khu 3, phường TA, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2017), có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. ***Bị đơn:*** Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1947. Địa chỉ cư trú: 77/5 tổ 93 khu 10, đường Phan Đình Giót, phường CN, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 31/10/2016 chị Trương Thị L cùng bà Phạm Thị Th lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 144,2m², thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy là H 33305 do Ủy

ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 13/02/2008 cho bà Phạm Thị Th. Nội dung thỏa thuận, chị L tiến hành đặt cọc cho bà Phạm Thị Th số tiền 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần đất trên với giá 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng). Việc lập hợp đồng đặt cọc và giao tiền giữa chị L và bà Th được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 317/VB – TPL ngày 31/10/2016.

Thời gian thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng là 05 tháng kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc, sau khi lập hợp đồng đặt cọc bà Th có giao cho chị L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian thỏa thuận 05 tháng bà Th vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 29/3/2017 chị L có gửi thông báo cho bà Th đề nghị bà Th đúng 09 giờ ngày 31/3/2017 có mặt tại Phòng công chứng Sở Sao để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, việc gửi thông báo được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 96/VB – TPL ngày 29/3/2017. Tuy nhiên, đến thời gian thông báo là ngày 31/3/2017, bà Th vẫn không đến Phòng công chứng Sở Sao để ký kết hợp đồng, Th hiện bằng vi bằng số 98/VB – TPL ngày 31/3/2017 và bà Th cũng không liên lạc với chị Lan. Do bà Th không có thiện chí thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó chị Trương Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2016 giữa chị Trương Thị L và bà Phạm Thị Thê.

- Buộc bà Phạm Thị Th có trách nhiệm trả lại cho chị Trương Thị L số tiền cọc đã nhận là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng).

Quá trình hòa giải bị đơn bà Phạm Thị Th thống nhất về việc giữa bà và chị Trương Thị L có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 144,2m², thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 711084 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 33305 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 13/02/2008 cho bà Phạm Thị Th. Việc lập hợp đồng đặt cọc được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 317/VB – TPL ngày 31/10/2016. Bà Th có nhận số tiền đặt cọc 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) của chị Lan. Hiện nay bà vẫn có nguyện vọng được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L nhưng với giá 1.000.0000.000đồng (một tỷ đồng). Trường hợp chị L không nhận chuyển nhượng với giá trên bà chỉ có Th trả lại cho chị L số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), thời gian thanh toán 01 tháng kể từ ngày hòa giải. Đồng thời bà Th yêu cầu chị L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngày 22/9/2017 đại diện nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt, bị đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án đến trước phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, riêng bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục về phiên tòa sơ thẩm do pháp luật quy định. Nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 việc vắng mặt đại diện nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật, bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử. Về phần thủ tục Kiểm sát viên không có kiến nghị khắc phục gì thêm. Đối với quan điểm giải quyết vụ án: kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Ngày 31/10/2016 bà Phạm Thị Th và chị Trương Thị L lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 144,2m², thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một. Hợp đồng không thực hiện được, chị L có đơn khởi kiện bà Th. Do đó, xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

[3] *Về thủ tục tố tụng:* Đại diện nguyên đơn chị Lê Thị Thúy H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn. Đối với bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] *Các vấn đề có tranh chấp:* Bà Phạm Thị Th được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 14, với diện tích đất 144,2m², đất tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 711084 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 33305 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 13/02/2008. Ngày 31/10/2016, bà Phạm Thị Th và chị Trương Thị L thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Giá chuyển nhượng là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), chị L đã đặt cọc cho bà Th số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), thời gian thực hiện hợp đồng là 05 tháng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về các điều khoản liên quan đến quyền và nghĩa vụ cũng như bồi thường hoặc mất tiền cọc. Việc lập hợp đồng đặt cọc giữa bà Th và chị L được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 317/VB – TPL ngày 31/10/2016.

[5] Xét, hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Th và chị Trương Thị L thể hiện bà Th đã nhận tiền cọc của chị L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L, thời gian thực hiện hạn chót vào ngày 31/3/2017. Ngày 29/3/2017 chị L có gửi thông báo cho bà Th về việc đề nghị giao kết hợp đồng, đồng thời ấn định thời gian, địa điểm để các bên thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, thông báo được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 96/VB – TPL ngày 29/3/2017 Th hiện việc gửi nhận thông báo giữa bà Th và chị Lan. Tuy nhiên, bà Th vẫn không thiện chí thực hiện. Quá trình giải quyết

vụ án, bà Th thừa nhận việc giao kết hợp đồng đặt cọc, có nhận số tiền cọc 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) của chị L nhưng bà không ký hợp đồng chuyển nhượng được vì lý do sức khỏe. Hiện nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng với giá 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), chị L không đồng ý vì cho rằng bà Th đã vi phạm hợp đồng, chị L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, nhận lại tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2016 giữa bà Th và chị L là có thật, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng và đã nhận đủ tiền cọc. Ngày 29/3/2017 chị L có gửi thông báo cho bà Th đề nghị bà Th đúng 09 giờ ngày 31/3/2017 có mặt tại Phòng công chứng Sở Sao để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, việc gửi thông báo được Văn phòng thừa phát lại Tân Uyên lập vi bằng số 96/VB – TPL ngày 29/3/2017. Tuy nhiên, đến thời gian thông báo là ngày 31/3/2017, bà Th vẫn không đến Phòng công chứng Sở Sao để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, Th hiện bằng vi bằng số 98/VB – TPL ngày 31/3/2017 và bà Th cũng không liên lạc với chị Lan. Như vậy, việc bà Th cho rằng vì lý do sức khỏe nên không Th ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị L theo thời gian và địa điểm đã được chị L ấn định là lỗi của bà Th. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc và khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 (khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015) thì bà Th phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tiền đặt cọc cho chị Lan. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2016 giữa chị Trương Thị L và bà Phạm Thị Th. Đồng thời yêu cầu bà Phạm Thị Th trả lại 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị Th phải chịu toàn bộ án phí đối với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, bà Phạm Thị Th là người già nên thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 ;
- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thị L đối với bị đơn bà Phạm Thị Th về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2016 giữa bà Phạm Thị Th và chị Trương Thị L.

1.2. Buộc bà Phạm Thị Th có trách nhiệm thanh toán cho chị Trương Thị L số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

1.3. Chị Trương Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị Th bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AL 711084 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 33305 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 13/02/2008 mang tên bà Phạm Thị Th.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng 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 Phạm Thị Th được miễn toàn bộ án phí.

- Hoàn trả cho chị Trương Thị L số tiền tạm ứng án phí 16.000.000đồng (mười sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0000783 ngày 26/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

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.

3. Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Võ Thị Thu Thảo

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Thu Thảo