TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 71/2023/DS-ST
Ngày 30-9-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trà Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga

Ông Hoàng Minh Tân.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Vân - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Thương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2023/TLST-DS ngày 15/3/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 266/2023/QĐXXST-DS ngày 18/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 226/2023/QĐST-DS ngày 12/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Quang T, sinh năm 1993, vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 05, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Ông Võ Minh H, sinh năm 1990, vắng mặt.

Bà Bùi Thị Thúy A, sinh năm 1990, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 9, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2022, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung các ngày 05/12/2022, ngày 06/3/2023, ngày 15/3/2023, đơn yêu cầu ngày 26/9/2023, trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trương Quang T trình bày:

Vào ngày 08/9/2022, ông có đặt cọc số tiền là 65.000.000 đồng cho bà Bùi Thị Thúy A, ông Võ Minh H (chồng bà A) để mua thửa đất số 149, tờ bản đồ số 21, diện tích 115,6m^2, tại tổ 09, phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, với giá thỏa thuận là 610.000.000 đồng và hẹn ngày 01/10/2022 sẽ ra công chứng nhưng đến ngày 01/10/2022 vợ chồng ông H, bà A có liên hệ với ông xin hẹn lại đến ngày 03/10/2022, đồng thời xin ông viết hợp đồng đặt cọc mới thêm số tiền 450.000.000 đồng (tổng cộng trong hợp đồng đặt cọc là 515.000.000 đồng) vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp

ở ngân hàng SHB vào ngày 12/11/2021 và cần tiền để lấy giấy chứng nhận về, tại thời điểm lập hợp đồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp nên ông chỉ được xem bản sao, được biết tại thời điểm giao kết hợp đồng thì thửa đất trên do bà Bùi Thị Thúy A là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/11/2021 và thế chấp cho ngân hàng SHB.

Khi được hỏi nguyên nhân của việc không thể ra công chứng, ông H và Thúy A có thông báo cho ông là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất trên đang thế chấp ở Ngân hàng nên phải rút sổ ra xóa thế chấp trước, nhưng quá thời hạn 05 ngày từ ngày 03/10/2022 bên ông H và Thúy A vẫn không tiến hành công chứng sang tên cho ông và vi phạm hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không tiến hành sang tên cho ông đúng thời gian trên hợp đồng.

Từ tháng 10 đến nay ông có liên hệ đòi ông H và bà Thúy A trả tiền cho ông thì ông H và bà Thúy A đã trả lại tiền đặt cọc cho ông bốn lần với tổng số tiền là 340.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi giải quyết.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022 giữa ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A và ông Trương Quang T.

Buộc vợ chồng ông Võ Minh H và bà Bùi Thị Thúy A trả lại số tiền cọc còn lại là 175.000.000 đồng và phạt cọc do vợ chồng ông Võ Minh H và bà Bùi Thị Thúy A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền là 515.000.000 đồng tổng là 690.000.000 đồng.

Ngày 11/8/2023 ông Trương Quang T rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H, bà A bồi thường số tiền phạt cọc 515.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A không trình bày ý kiến.

* Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng.

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Tòa án, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng sơ thẩm với vụ án theo trình tự thời gian. Việc thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ và hòa giải; việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, Viện kiểm sát cùng với các thủ tục tố tụng khác do Tòa án tiến hành, tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định tại Điều 49, 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn: chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn: không chấp hành theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ Điều 26, Điều 91, 92, 97, 144, 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275, 328, 423, 424 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đã rút.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T.

Buộc ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A phải trả lại cho ông T số tiền 175.000.000 đồng còn lại mà ông H, bà A đã nhận cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2022.

- Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2022 và ngày 01/10/2022.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trương Quang T vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A đã được triệu tập lần thứ hai vẫn vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T, thấy rằng:

[2.1] Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

[2.1.1] Về hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022 giữa ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A và ông Trương Quang T là phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên; không có ý kiến tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do đó, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022 giữa ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A và ông Trương Quang T đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 21, diện tích 115,6m^2, tại phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi là đúng quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1.2] Theo nội dung hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022, thể hiện: *"Trước khi công chứng bên A dọn vệ sinh sơ bộ, cam kết đất sạch sẽ, không mồ mã, không tranh chấp, đúng diện tích như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận thì đến ngày 03/10/2022 kể từ ngày ký hợp đồng, bên A cùng bên B đến tại Phòng công chứng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng ông H, bà A không đến Phòng công chứng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Như vậy thỏa thuận giữa ông H, bà A và ông T không thực hiện được.

[2.1.3] Về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền cọc của nguyên đơn:

Ngày 26/9/2023, nguyên đơn ông Trương Quang T bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022, xét thấy nguyên đơn bổ sung yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và để giải quyết triệt để vụ án nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/2022, lời khai của ông Trương Quang T có căn cứ xác định ông Trương Quang T đã chuyển cho ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A số tiền 515.000.000 đồng tiền đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thời hạn cụ thể là ngày 03/10/2022 sẽ thực hiện việc công chứng sang tên, tuy nhiên đến thời hạn thực hiện giao kết, bên bị đơn không thực hiện như đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 01/10/2022 nên bị đơn phải chịu trách nhiệm do hành vi vi phạm của mình gây ra. Không thực hiện được công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã yêu cầu ông H, bà A trả lại tiền đã đặt cọc thì trong thời gian từ tháng 10/2022 đến nay ông H và bà Thúy A đã trả lại tiền đặt cọc cho ông T bốn lần với tổng số tiền là 340.000.000 đồng. Đây là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông H, bà A tiếp tục trả số tiền đặt cọc còn lại 175.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản Điều 328, Điều 423; Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1.4] Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn yêu cầu ông Võ Minh H và bà Bùi Thị Thúy A trả số tiền phạt cọc do ông Võ Minh H và bà Bùi Thị Thúy A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền là 515.000.000 đồng. Ngày 11/8/2023 ông Trương Quang T rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H, bà A bồi thường số tiền phạt cọc 515.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn ông Trương Quang T rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền phạt cọc 515.000.000 đồng.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T. Do đó bị đơn ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 175.000.000 đồng x 5% = 8.750.000 đồng.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 15.800.000 đồng cho nguyên đơn ông Trương Quang T theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004500 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 275, Điều 328, Điều 423, Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quang T.

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các ngày 08/9/2022, ngày 01/10/202 giữa ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A và ông Trương Quang T.

- Buộc ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông Trương Quang T.

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 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn ông Trương Quang T rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền phạt cọc 515.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Võ Minh H, bà Bùi Thị Thúy A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.750.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 15.800.000 đồng (mười lăm triệu, tám trăm nghìn đồng) cho ông Trương Quang T theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004500 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tp Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS tp Quảng Ngãi;
- Các đương sự;

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

ĐÃ KÝ

- Lưu hồ sơ vụ án.

Trà Thanh Tùng