

Bản án số: 87/2018/DSST

Ngày: 16/11/2018

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Tài

2. Bà Đặng Ngọc Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Nương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vinh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2018/TLDS-ST, ngày 08/8/2018, về việc tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 888/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Phan Thị Phương T, sinh năm 1981; địa chỉ đường T, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Minh H, sinh năm 1976; địa chỉ đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 12/7/2018). (có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Trần Thanh P, sinh năm 1980; địa chỉ đường C, Phường S, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

*** Người làm chứng:**

- Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1975; địa chỉ đường M, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1981; địa chỉ đường C, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/7/2018 của nguyên đơn Phan Thị Phương T, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Minh H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 15/6/2018, bà Phan Thị Phương T có thỏa thuận với ông Trần Thanh P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 20, diện tích 90,4m², tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do ông P đứng tên với giá bằng 675.000.000đ. Hai bên đồng ý, nên cùng ngày hai bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đưa tiền cọc cho ông P là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), do lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 15/6/2018 để ông P lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông P không hợp tác tiến hành các thủ tục chuyển nhượng cho bà T, mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên người khác và thách thức bà T đi thưa.

Do ông P đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc, cho nên bà H đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông P phải trả lại số tiền đặt cọc bằng 20.000.000đ và phạt cọc với số tiền là 20.000.000đ. Tổng cộng bằng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17/9/2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Trần Thanh P trình bày:

Ông P thừa nhận ông có thỏa thuận với bà Phan Thị Phương T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 20, diện tích 90,4m², tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do ông P đứng tên với giá bằng 675.000.000đ. Ông thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T ngày 15/6/2018 và đã nhận tiền cọc của bà T là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T không đến mà có chồng bà T đến thỏa thuận nhưng không thành, vì chồng bà T yêu cầu giữ lại số tiền 50.000.000đ khi nào nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà T thì mới giao hết tiền, cho nên, cả hai bỏ về. Sau đó, ông có nhờ anh Trần Ngọc Thọ (cò, môi giới đất) liên hệ với bà T để thỏa thuận nhưng bà T không đến, cho nên, ngày 26/7/2018 ông đã bán nhà đất cho người khác. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng bằng 40.000.000đ thì ông không đồng ý, vì ông không có lỗi, mà do phía bà T không đồng ý mua, đã qua hết thời thỏa thuận 30 thì ông mới bán cho người khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qui trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện nghiêm túc.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự và khoản 4 Điều 27 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phương T. Buộc ông Trần Thanh P hoàn trả cho bà T số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Buộc ông Trần Thanh P chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ tại Phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc, cho nên, đây là vụ án dân sự tranh chấp về “*Hợp đồng dân sự (hợp đồng đặt cọc)*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phương T, Hội đồng xét xử thấy: Tại Biên bản hòa giải ngày 17/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long và tại phiên tòa hôm nay ông Trần Thanh P thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2018 là của ông và thừa nhận đã nhận tiền cọc của bà T là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), mục đích để chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 20, diện tích 90,4m², tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, do ông đứng tên với giá bằng 675.000.000đ. Theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Như vậy, việc ông P nhận tiền đặt cọc 20.000.000đ của bà T là có thật.

[3] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được ông P, bà T thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật hay đạo đức xã hội, việc ký kết hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng và có thời hạn là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, trong thời hạn giao kết để thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 15/6/2018 đến 15/7/2018 thì ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 518, tờ bản đồ số 20, diện tích 90,4m², tọa lạc tại khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (là tài sản

đặt cọc) cho bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 26/6/2018 và được bà L xác nhận vào ngày 03/10/2018. Theo ông P cho rằng trong thời hạn đặt cọc thì bà T không đến mà cho chồng của bà T đến để thương lượng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận được, sau đó ông nhờ người liên lạc bà T nhưng bà T cũng không đến; ông cho rằng bà T có lỗi, cho nên, ngày 26/7/2018 (hết thời hạn đặt cọc) thì ông đã chuyển nhượng lại cho người khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó nguyên đơn đã cung cấp được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng K chứng nhận ngày 26/6/2018, cho nên, lời trình bày của ông P là không có cơ sở chấp nhận. Từ những nhận định trên cho thấy ông P là người từ chối việc giao kết hợp đồng, vì trong thời hạn đặt cọc ông P đã chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho người khác, cho nên, bà T yêu cầu ông P phải trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tổng cộng bằng 40.000.000đ là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, cho nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm bằng 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng **Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;**

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự và khoản 4 Điều 27 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. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Phương T, có bà Lê Thị Minh H làm đại diện.

Buộc ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Phương T tiền đặt cọc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Tổng cộng bằng 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Buộc ông Trần Thanh P chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phan Thị Phương T 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003865, ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND TPVL;
- Thi hành án TPVL;
- Các đ/s;
- Lưu: VT,...

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)
Võ Tấn Thành