TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ
* * *

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

Bản án số: 117/2021/DS-ST
Ngày: 15/7/2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có **:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: bà Lê Thị Thủy Tiên
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Lý Hồng Hạnh
  Ông Nguyễn Hữu Khanh
- *Thư ký phiên tòa*: bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

Ngày 15 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2020/TLST-DS ngày 09/11/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 277/2021/QĐXXST-DS ngày 13/5/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2021/QĐST – DS ngày 03/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 410/2021/QĐST – DS ngày 29/6/2021, giữa các đương sự:

– Nguyên đơn: Ông **Trần H**, sinh năm 19….
HKTT: 140, ấp A, xã B, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.
Chỗ ở: B2 – 502 Chung cư C, đường D, phường E, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

– *Bị đơn:* Ông **Bùi Thanh Đ**, sinh năm 19…
Địa chỉ: ấp F, xã G, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

– Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà **Võ Thị Ngọc H1**, sinh năm 19…
Địa chỉ: ấp F, xã G, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ
Đại diện theo ủy quyền của bà H1: ông Bùi Thanh Đ, sinh năm 19… – theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020 – Vắng mặt.

– Người làm chứng: Ông Phan Tấn T, sinh năm 19…
Địa chỉ: ấp I, xã J, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2020, ông Trần H trình bày: ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Bùi Thanh Đ, bà Võ Thị Ngọc H1 với số tiền là 598.800.000 đồng, phần đất thửa 70, diện tích 3.288m^2, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện Thới Lai,

thành phố Cần Thơ, do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ), nay là huyện Thới Lai, cấp cho ông Tống Thanh H2 vào 17/6/2005, ông Tống Thanh H2 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Thanh Đ vào 28/5/2018. Ngày 27/5/2020, ông và ông Đ, bà Ngọc H1 ký hợp đồng đặt cọc để ông nhận chuyển nhượng phần đất trên với số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng, "Hợp đồng đặt cọc" đã được Văn phòng công chứng K chứng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất trên ông Đ, bà Ngọc H1 đang thế chấp vay Ngân hàng nên hai bên thỏa thuận, trong thời gian 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ và bà Ngọc H1 tất toán nợ tại Ngân hàng, đến ngày 27/7/2020 hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng K để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ giao đủ số tiền còn lại theo giá chuyển nhượng cho ông Đ, bà Ngọc H1. Trường hợp nếu đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông không có mặt để giao kết hợp đồng thì ông mất tiền cọc; nếu ông Đ, bà Ngọc H1 không có mặt để giao kết hợp đồng thì ông Đ, bà Ngọc H1 trả cho ông số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương số tiền ông đã đặt cọc. Đến ngày 27/7/2020, ông có mặt tại Văn phòng công chứng K và chờ ông Đ, bà Ngọc H1 nhưng ông Đ, bà Ngọc H1 không đến. Ông điện thoại và nhắn tin để liên lạc với ông Đ nhưng ông Đ không nghe điện thoại và cũng không trả lời tin nhắn của ông. Ngày 28/7/2020 ông phát "Thông báo việc bên nhận đặt cọc không đến giao kết hợp đồng và gửi cho ông Đ (01 bản qua đường bưu điện và 01 bản ông đến nhà ông Đ nhưng không gặp ông Đ nên ông giao cho ông Bùi Văn M là cha của ông Đ nhận).

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà Ngọc H1 trả cho ông số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng và 280.000.000 đồng là khoản tiền tương đương do ông Đ, bà Ngọc H1 vi phạm việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền ông yêu cầu ông Đ, bà Ngọc H1 trả cho ông là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Phía bị đơn ông Bùi Thanh Đtrình bày: được ông Phan Tấn T giới thiệu nên ngày 27/5/2020 vợ chồng ông có vay tiền của ông Trần H với số tiền là 280.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Theo yêu cầu của ông H, vợ chồng ông và ông H ký hợp đồng đặt cọc (hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng K) nội dung hợp đồng để ông chuyển nhượng cho ông Trần H phần đất thửa số 70, diện tích 3.288m^2, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ), nay là huyện Thới Lai, cấp cho ông Tống Thanh H2 vào 17/6/2005, ông Tống Thanh H2 chuyển nhượng lại cho ông đứng tên vào 28/5/2018. Số tiền đặt cọc trong hợp đồng bằng với số tiền ông vay của ông Trần H là 280.000.000 đồng. Trước khi cho vợ chồng ông vay tiền, ông Trần H có đến phần đất thửa 70 của ông để xem đất. Việc ông vay tiền của ông Trần H có ông Phan Tấn T biết và chứng kiến việc ông Trần H giao tiền cho ông. Sau khi vay, ông đóng cho ông Trần H01 tháng tiền lãi với số tiền là 14.000.000 đồng và đưa cho ông Phan Tấn T 15.000.000 đồng tiền môi giới. Sau khoảng 01 tháng, kể từ ngày vay, do ông làm ăn thua lỗ nên ông có thỏa thuận với ông Trần H là vợ chồng ông sẽ chuyển nhượng phần đất trên cho

ông Trần H theo như nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng K, đến ngày 27/7/2020 ông, bà Ngọc H1 và ông Trần H sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo như thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Trước ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng vài ngày ông và bà Ngọc H1 xảy ra mâu thuẫn nên bà Ngọc H1 bỏ nhà đi, ông chưa tìm được bà Ngọc H1 để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nên ông có điện thoại cho ông Trần H để thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng lại vài ngày chứ không phải ký vào ngày 27/7/2020, ông Trần H cũng đồng ý việc này. Vài ngày sau, ông tìm được bà Ngọc H1 nên liên hệ với ông Trần H để hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H không đồng ý và yêu cầu ông trả tiền cọc và tiền tương đương với số tiền đặt cọc. Nay ông Trần H yêu cầu ông và vợ của ông là bà Ngọc H1 trả cho ông H số tiền 560.000.000 đồng, ông không đồng ý, ông đồng ý trả cho ông Trần H số tiền vay 280.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng nhà nước từ ngày 27/6/2020 đến ngày 04/01/2021 với số tiền là: 280.000.000 đồng x 1%/tháng x 06 tháng = 16.800.000 đồng. Tổng số tiền ông đồng ý trả cho ông Trần H là 280.000.000 đồng + 16.800.000 đồng = 296.800.000 đồng (Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Người đại diện của bà Võ Thị Ngọc H1 – ông Bùi Thanh Đ trình bày: thống nhất phần trình bày và ý kiến của ông Bùi Thanh Đ.

Tại phiên tòa, ông Trần H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Trần H trình bày, ngay ban đầu thì đây là hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng vay tài sản, giữa ông và ông Đ, bà Ngọc H1 không có thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng như ông Đ trình bày.

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 pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/10/2020, ông Trần H yêu cầu ông Bùi Thanh Đ và bà Võ Thị Ngọc H1 trả cho ông số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương là 560.000.000 đồng. Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Bùi Thanh Đcư trú tại ấp F, xã G, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập bà ông Phan Tấn T để làm việc vào các ngày 08/4/2021 và 28/4/2021 nhưng ông T đều vắng mặt. Tòa án đã tống đạt giấy triệu tập cho ông T tham gia phiên tòa ngày 03/6/2021, ngày

29/6/2021 và ngày 15/7/2021 nhưng ông T vẫn vắng mặt. Tòa án đã tống đạt giấy triệu tập cho ông Bùi Thanh Đ (là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ngọc H1) tham dự phiên tòa vào ngày 29/6/2021 và ngày 17/5/2021 nhưng ông Đ đều vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ và ông T.

[4] Về nội dung vụ án: Ngày 27/5/2020 ông Trần H và ông Bùi Thanh Đ, bà Võ Thị Ngọc H1 có ký hợp đồng đặt cọc để ông Đ bà Ngọc H1 chuyển nhượng đất cho ông H trong đó có nội dung thỏa thuận giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, tất toán nợ tại Ngân hàng, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc và phạt cọc… 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.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020, ông Trần H nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà Ngọc H1 với giá chuyển nhượng là 598.800.000 đồng (phần đất diện tích 3.288m^2, thửa số 70, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp F, xã G, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ), nay là huyện Thới Lai, cấp cho ông Tống Thanh H2vào 17/6/2005, ông Tống Thanh H2chuyển nhượng lại cho ông Bùi Thanh Đ đứng tên vào 28/5/2018). Ông H đặt cọc số tiền 280.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai (bút lục 43 – 45) ông Bùi Thanh Đlà bị đơn và cũng là người đại diện của bà Ngọc H1 cho rằng số tiền 280.000.000 đồng trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 là số tiền ông bà vay của ông Trần H nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc vay tiền cũng như việc đóng lãi cho ông H. Việc ông Đ cho rằng có thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, lời trình bày của bị đơn và đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có cơ sở.

Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2020 có thỏa thuận để ông Đ, bà Ngọc H1 tất toán nợ tại Ngân hàng, đến ngày 27/7/2020 sẽ đến Văn Phòng công chứng K ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 27/7/2020 ông Trần H đến Văn phòng công chứng nhưng ông Đ, bà Ngọc H1 không đến để ký kết hợp đồng. Ông Đ, bà Ngọc H1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc giữa vợ chồng ông và ông Trần H thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng. Vì vậy ông Đ, bà Ngọc H1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Trần H yêu cầu ông Đ, bà Ngọc H1 trả số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Bùi Thanh Đ, bà Võ Thị Ngọc H1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hiền.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc số công chứng 2665, quyển số 01/2020/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/5/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng K.

Buộc ông Bùi Thanh Đ, bà Võ Thị Ngọc H1 trả cho ông Trần H số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Thanh Đ và bà Võ Thị Ngọc H1 phải chịu 26.400.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Ông Trần H được nhận lại 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/015987 ngày 05/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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, 7, 7a, 7b 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thủy Tiên

Nơi nhận :
- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Thới Lai;
- THA H. Thới Lai;
- Lưu (HS - 2b).