

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG
TỈNH VINH LONG**

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

Bản án số: 37/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 4 - 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 VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Phụng

Ông Phạm Văn Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn An Phước - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long

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

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2022/TLST-DS ngày 23/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Q, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà B, ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1966. Nơi cư trú: ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2022, có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà B, đường C, Khóm B, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc Q1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà 210A/11, ấp Hòa Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

2. Bà Hoàng Mai T1, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà B, đường C, Khóm B, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lâm Thị Q cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/01/2022, bà Lâm Thị Q và ông Phạm Văn N xác lập Hợp đồng đặt cọc bằng văn bản viết tay với nội dung: Ông N chuyển nhượng bà Q quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo tư liệu đo đạc VLAP là thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 41,1m², địa chỉ: số B, đường C, Phường H, thành phố V với giá 1.500.000.000 đồng; số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 90 ngày (04/01/2022-04/4/2022). Khi ông N nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng bà Q thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà Q trả đủ ông N số tiền còn lại. Hết thời hạn thỏa thuận, nếu ông N không chuyển nhượng tài sản thì bồi thường bà Q gấp hai lần số tiền cọc đã nhận; trường hợp bà Q không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đặt cọc. Cùng ngày 04/01/2022, bà Q giao ông N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, có biên nhận nhận tiền viết tay của ông N. Bà Q đang giữ bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 808937 cấp ngày 12/12/2003 (tư liệu 60/CP) thửa đất 203, tờ bản đồ 11, diện tích 56,9m², mục đích sử dụng: ODT, địa chỉ: Khóm B, Phường H, thành phố V.

Ngày 04/4/2022, bà Q yêu cầu ông N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất thì ông N viện lý do về quê ở miền B và không ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 (viết tay) giữa bà Q với ông N đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 41,1m², địa chỉ: số B, đường C, Phường H, thành phố V. Yêu cầu ông N trả lại bà Q số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng: 2.000.000.000 đồng. Bà Q đồng ý trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 808937 cấp ngày 12/12/2003.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn N trình bày:

Ông N cần tiền để trả nợ vay ngân hàng nên vay bà Q số tiền 1.000.000.000 đồng với thời hạn vay 04 tháng và đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất tại thửa 203, tờ bản đồ 11 với bà Q. Ngày 04/01/2022, tại Văn phòng C, Công chứng viên yêu cầu vợ ông N là bà Hoàng Mai T1 có mặt để ký kết hợp đồng nhưng bà T1 không có mặt nên các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà xác lập hợp đồng đặt cọc.

Ông N cùng bà Q xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 (viết tay) với nội dung của hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Ông N thừa nhận đã nhận từ bà Q giao số tiền 1.000.000.000 đồng, đã viết biên nhận nhận tiền đặt cọc cùng ngày 04/01/2022.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông N đồng ý trả bà Q số tiền vay 1.000.000.000 đồng, đồng ý trả tiền lãi với lãi suất 3%/tháng từ ngày 04/01/2022 đến ngày Tòa án xét xử và đồng ý sự tự nguyện của bà Q trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 808937 cấp ngày 12/12/2003.

Tại Biên bản hoãn hòa giải ngày 28/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc Q1 trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc Q1 là chồng bà Lâm Thị Q, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Q; đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông Nguyễn Ngọc Q1 tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Đối với bà Hoàng Mai T1: Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không nhận văn bản trình bày ý kiến của bà T1 gửi Tòa án. Tòa án cũng không tiến hành phiên hòa giải được do bà Thanh vắng m hai lần không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn cùng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai.

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

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 424, 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 giữa bà Q1 với ông N. Buộc ông N trả bà Q1 số tiền 2.000.000.000 đồng (trong đó: số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Q1 trả ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 41,1m², loại đất ODT, địa chỉ: số B, đường C, Khóm B, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông N nộp số tiền 72.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Q1 khởi kiện ông N tranh chấp hợp đồng đặt cọc vì cho rằng có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố V nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Ông N, bà Hoàng Mai Thanh vắng m1 lần thứ hai dù đã triệu tập hợp lệ, ông Nguyễn Ngọc Q1 đã trình bày ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên. Vì vậy, thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 186, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Hợp đồng đặt cọc và Biên nhận nhận tiền cọc cùng ngày 04/01/2022 được các đương sự trình bày thống nhất nhau do các bên tự nguyện xác lập, đứng chữ ký, chữ viết họ và tên của ông N. Đây là những tình tiết, sự kiện rõ ràng được đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2023, người làm chứng Lê Anh T2 trình bày chứng kiến bà Q1, ông N ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng, mua bán nhà, đất tại số B, đường C, Phường H, thành phố V, không biết đến thỏa thuận vay tài sản. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/4/2023, ông Trần Hùng L xác định ngày 04/01/2022 có nhận từ ông N giao số tiền 1.000.000.000 đồng để thanh toán nợ tín dụng mà ông L vay giúp ông N với ngân hàng ở Cần Thơ, không biết rõ nội dung thỏa thuận giữa ông N với bà Q1. Như vậy, lời trình bày của các ông Lê Anh T2, ông Trần Hùng L đều xác định không chứng kiến thỏa thuận vay tài sản giữa ông N với bà Q1. Ông N trình bày bản chất của giao dịch là hợp đồng vay tài sản với số tiền vay 1.000.000.000 đồng nhưng bản thân ông N viết biên nhận là viết nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất 203, tờ bản đồ 11. Ông N không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên xác lập hợp đồng vay tài sản; các người làm chứng xác định không biết thỏa thuận vay tiền giữa ông N với bà Q1; lời trình bày của ông N không được bà Q1 thừa nhận. Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không đủ căn cứ nên không chấp nhận ý kiến trình bày về vay tài sản của ông N.

[3] Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự giữa bà Q1 với ông N xác lập với nhau là hợp đồng đặt cọc. Bà Q1 đã hoàn thành việc giao ông N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng; hết thời hạn 90 ngày, ông N không thực hiện xác lập ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất là đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thuộc về ông N toàn bộ. Tại Biên bản hòa giải ngày 08/11/2022, ông N đề nghị thời hạn trả nợ từ 30-45 ngày tính từ ngày hòa giải sẽ thanh toán tiền cho bà Q1 nhưng suốt thời gian qua ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền, Tòa án triệu tập đều vắng mặt không có lý do.

Ông N đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022, đó là hết thời hạn 90 ngày từ ngày ký hợp đồng, ông N không chuyển nhượng tài sản cho bà Q1. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 328, Điều 423 của Bộ luật Dân sự, ông N đã vi phạm, không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bán làm cho bà Q1 không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 (viết tay) giữa bà Q1 với ông N đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 41,1m², địa chỉ: số B, đường C, Phường H, thành phố V. Buộc ông N trả lại bà Q1 số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc do vi phạm hợp đồng số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng: 2.000.000.000 đồng. Buộc bà Q1 trả lại ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 808937 cấp ngày 12/12/2003.

[4] Án phí, chi phí tố tụng khác: Ông N không có đơn xin miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm nên buộc ông N nộp số tiền 300.000 đồng do hủy hợp đồng và số tiền 72.000.000 đồng án phí do thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Hoàn trả bà Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 186, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Q.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2022 giữa bà Lâm Thị Q với ông Phạm Văn N đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 41,1m², mục đích sử dụng: ODT, địa chỉ: số B, đường C, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Phạm Văn N trả bà Lâm Thị Q số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc do vi phạm hợp đồng thành số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tổng cộng: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Buộc bà Lâm Thị Q trả ông Phạm Văn N bản chính một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 808937 cấp ngày 12/12/2003, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02795 QSDĐ/55B/QĐ.UB, nơi cấp: Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố V).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Buộc ông Phạm Văn N nộp số tiền 72.300.000 đồng (bảy mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Lâm Thị Q số tiền tạm ứng án phí 36.300.000 đồng (ba mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số No 0001444 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Chi cục Thi hành án: 1;
- Đương sự: 4;
- Lưu: 5.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân

