

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST
Ngày: 02/3/2020
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 SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC
TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Bích Khiêm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Ngọc Cận.

2. Ông Phan Văn Tạo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Phước Tài - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Trương Quốc T, sinh năm 1982

- Bà Trương Kim O, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: số 122/8 đường LVT, khóm B, phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Tuấn H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số 95 PCT, khóm B, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: - Ông Đặng Công P, sinh năm 1986, (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị B, sinh năm 1985, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 2, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 5 năm 2019, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Tuấn H trình bày:

Vào ngày 24/4/2018, vợ chồng ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O có đặt cọc cho vợ chồng ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B số tiền 150.000.000 đồng với điều kiện trong vòng 12 tháng ông P và bà B cam kết sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà O toàn bộ căn nhà và đất tại địa chỉ số 1/62B đường N, khóm B, phường S, thành phố S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 796974, số vào sổ cấp GCN: CH 00192 do UBND thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010 cho ông Quách Đ và bà Triệu Thị Kim H đã chỉnh lý biến động ngày 21/9/2017 chuyển nhượng cho ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B, giá trị nhà đất chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 1.450.000.000 đồng, ông P và bà B cam kết trong thời gian đặt cọc sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng sang tên nhà, đất nêu trên cho ông T, bà O và ông T, bà O sẽ trả số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm - Sóc Trăng số công chứng 2166A, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trịnh Thanh H chứng nhận ngày 24/4/2018.

Ngay khi hợp đồng đặt cọc được công chứng và nhận số tiền cọc 150.000.000 đồng ông P, bà B đã giao chìa khóa căn nhà trên cho ông T, bà O quản lý. Trong quá trình quản lý thì ông T đã sửa chữa, chi phí khoảng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên đối với chi phí này ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đến hạn của hợp đồng đặt cọc ông T, bà O yêu cầu ông P, bà B làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà O nhưng ông P, bà B cố tình lẩn tránh cho đến nay, nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và phần đất nêu trên.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Trương Quốc T và bà Trương Kim O quyền sử dụng đất thửa số 177, tờ bản đồ số 32, diện tích 69,6m², mục đích sử dụng đất ở đô thị và căn nhà cấp 3 có 4 tầng và 1 tầng lửng tại địa chỉ số 1/62B đường N, khóm B, phường S, thành phố S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 796974, số vào sổ cấp GCN CH 00192 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010, chỉnh lý biến động ngày 21/9/2017 cho ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B. Nếu không thực hiện thì ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Tuấn H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể phía nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Không yêu cầu ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Trương Quốc T và bà Trương Kim O.

- *Đối với bị đơn ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B:* Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn là ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, nhưng bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ bị đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên Tòa, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử tiến hành nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục tố tụng. Đối với những người tham gia tố tụng thì trước và tại phiên tòa hôm nay chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục tại phiên tòa.

Đối với bị đơn là ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B đã không chấp hành việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung, Vị đại diện Viện kiểm sát nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương ứng số tiền nhận cọc. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở. Mặc dù bị đơn có nơi cư trú tại ấp 2, xã CK, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc được ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm số 294 Quốc lộ 1, khóm 1, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời đối tượng của hợp đồng đặt cọc là nhà ở và đất ở tọa lạc tại thành phố Sóc Trăng. Do đó căn cứ quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn: Ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vắng mặt bị đơn ông P và bà B.

[3]. Tại phiên Tòa phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là không yêu cầu ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà, đất cho ông Trương Quốc T và bà Trương Kim O. Việc phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

[4]. Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O với ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B được lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Năm - Sóc Trăng số công chứng 2166A, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Trịnh Thanh H chứng nhận ngày 24/4/2018. Do đó hình thức hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự.

[5]. Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Xét thấy việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 1/62B đường N khóm B, phường S, thành phố S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 796974, số vào sổ cấp GCN CH 00192 do UBND thành phố Sóc Trăng cấp ngày 16/7/2010, chỉnh lý biến động ngày 21/9/2017 cho ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T, bà O và ông P, bà B đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc, hai bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và hai bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng đều có thật. Tuy nhiên tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 796974, thể hiện đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín nên hai bên thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc để ông P, bà B trả tiền cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 796974 ra để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T, bà O. Do vậy đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật tại Điều 188 luật đất đai năm 2013. Như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện hợp đồng.

Tại điểm a khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thể hiện ông T, bà O đã giao số tiền cọc là 150.000.000 đồng cho ông P, bà B ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, theo thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày các bên ký vào hợp đồng đặt cọc đến ngày 22/5/2019 ông Đặng Công P và bà Phạm Thị B vẫn chưa làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T, bà O là vi phạm hợp đồng. Do đó, căn

cứ tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”. Do ông P, bà B đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 150.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên có cơ sở chấp nhận.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà hôm nay là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ: Điều 119, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O. Buộc ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải trả cho ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O lại số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng và một

khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, 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 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 4.750.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 4.750.000 đồng theo phiếu thu số 140 ngày 15/10/2019, nên bị đơn ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O số tiền là 4.750.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Đặng Công P, bà Phạm Thị B phải chịu số tiền án phí là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Quốc T, bà Trương Kim O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007526 và 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007527 cùng ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- VKSNDTP Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Lý Bích Khiêm