

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TY - TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày 06-7-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TY, TỈNH YÊN BÁI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Duy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh Lương

Ông Hoàng Trọng Giáp

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Yên Bái.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TY, tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Huyền Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TY, tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng **tín dụng** theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2023/QĐST-DS ngày 20-6-2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Đào Mạnh C, sinh năm 1978. Có mặt

Trú tại: Thôn 6, xã M, huyện TY, tỉnh Yên Bái.

2/ Bị đơn: Anh Trần Xuân D, sinh năm 1983. Vắng mặt

Trú tại : Thôn 4, xã M, huyện TY, tỉnh Yên Bái.

Chị Trần Thị H, sinh năm 1992. Vắng mặt

Trú tại: Khu 2 Y Na, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10-01-2023, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đào Mạnh C trình bày:

Vào ngày 05-01-2022, anh và anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng cho nhau các thửa đất và tài sản trên đất sau: Thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.948, 5 m²; thửa đất số 1654, tờ bản đồ số 01, diện tích 13.545 m²; thửa đất số 47, tờ bản đồ số 258-C4, diện tích 1.045, 8 m². Cả 03 thửa đất nêu trên đều có địa chỉ tại thôn 4, xã M, huyện TY. Giá trị chuyển nhượng của ba thửa đất nêu trên là 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là từ ngày 05-01-2022 đến hết ngày 05-01-2023. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại văn phòng công chứng Mã Đình Nhật. Tại thời điểm công chứng, anh Đào Mạnh C

và anh Trần Xuân Xin, chị Trần Thị H đều công nhận đã giao nhận đủ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 25-10-2022, anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H với anh Đào Mạnh C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 1646 và thửa đất số 47 với giá trị 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện TY, tỉnh Yên Bái. Đối với thửa đất số 1654, anh Trần Xuân D và anh Đào Mạnh C thỏa thuận sẽ không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này nữa và anh Trần Xuân D có trách nhiệm trả lại cho anh Đào Mạnh C số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó anh Trần Xuân D không trả tiền cho anh Cường, anh Cường đã nhiều lần liên hệ với anh Trần Xuân D nhưng không được. Do đó, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), tổng cộng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, anh Đào Mạnh C tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Phần trình bày của bị đơn:

Bị đơn chị Trần Thị H trình bày: Vào ngày 05-01-2022, chị và anh Trần Xuân D cùng với anh Đào Mạnh C ký kết hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất các thửa đất sau: Thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.948, 5 m²; thửa đất số 1654, tờ bản đồ số 01, diện tích 13.545 m²; thửa đất số 47, tờ bản đồ số 258-C4, diện tích 1.045, 8 m². Cả 03 thửa đất nêu trên đều có địa chỉ tại thôn 4, xã M, huyện TY. Theo hợp đồng, anh Cường đã giao cho chị và anh Trần Xuân D số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nhưng thực tế chỉ giao 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và giao làm ba lần. Sau khi nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, ngày 20-10-2022, chị, anh Trần Xuân D cùng với anh Đào Mạnh C đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 1646. Đối với hai thửa còn lại thì anh Trần Xuân D phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đào Mạnh C do thời điểm đó chị và anh Trần Xuân D đã ly hôn với nhau. Nay anh Đào Mạnh C khởi kiện yêu cầu chị và anh Trần Xuân D phải trả lại tiền cho anh Đào Mạnh C chị không đồng ý vì chị đã thực hiện hết trách nhiệm.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Trần Xuân D và chị Trần Thị H nhưng anh Trần Xuân D không có mặt, không có bản tự khai, Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, anh Đào Mạnh C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc anh Trần Xuân D và chị Trần Thị H phải trả cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình chuẩn bị xét xử và của Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được đảm bảo.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 278, 280, 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Mạnh C, buộc anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Đào Mạnh C số tiền đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng); Về án phí và quyền kháng cáo: Đề nghị tuyên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn anh Trần Xuân D có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn 4, xã M, huyện TY; bị đơn chị Trần Thị H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố số 3, thị trấn Cổ Phúc, huyện TY tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TY.

Bị đơn Anh Trần Xuân D và chị Trần Thị H đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt (anh Trần Xuân D vắng mặt không có lý do, tại bản tự khai chị Trần Thị H có đề nghị được vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa) nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Trần Xuân D và chị Trần Thị H theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc ngày 05-01-2022 giữa anh Đào Mạnh C với anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H có nội dung:

Bên A (anh Đào Mạnh C) đặt cọc cho bên B (anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H) số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa đất: Thửa đất số 1646, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.948, 5 m²; thửa đất số 1654, tờ bản đồ số 01, diện tích 13.545 m²; thửa đất số 47, tờ bản đồ số 258-C4, diện tích 1.045, 8 m², đều có địa chỉ tại thôn 4, xã M, huyện TY với giá trị 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc sẽ chuyển thành nghĩa vụ thanh toán khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên giao kết

Thời hạn đặt cọc là từ ngày 05-01-2022 đến hết ngày 05-01-2023.

Ngoài ra Hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận về vấn đề phạt cọc khi một bên vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

Hợp đồng đặt cọc có đầy đủ chữ ký của các bên và còn được công chứng. Như vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 05-01-2022 giữa anh Đào Mạnh C với anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H là hợp pháp, khi ký kết các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội cũng không vi phạm điều cấm của luật.

Ngày 25-10-2022, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nhau hai thửa đất số 1646 và thửa đất số 47 với giá trị 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M theo quy định của pháp luật.

Xét về số tiền đặt cọc: Tại khoản 5 Điều 1 Hợp đồng đặt cọc, các bên đều công nhận đã giao, nhận đủ số tiền đặt cọc nêu tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng. Do đó, việc chị Trần Thị H trình bày chỉ nhận được số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là không có căn cứ.

Xét về yếu tố lỗi: Theo trình bày của anh Đào Mạnh C và của chị Trần Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy không bên nào có lỗi trong việc thửa đất 1654 chưa được chuyển nhượng. Do đó không phát sinh vấn đề phạt cọc.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đào Mạnh C: Anh Đào Mạnh C chỉ yêu cầu anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H phải trả lại số tiền đã đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận số tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành nghĩa vụ thanh toán khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết và các bên đã chuyển nhượng cho nhau 02 thửa đất số 1646 và thửa đất số 47 với giá 160.000.000 đồng, thửa đất 1654 chưa được chuyển nhượng, đến nay đã hết thời hạn đặt cọc. Do đó anh Đào Mạnh C yêu cầu anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là có căn cứ.

Xét về nghĩa vụ phải trả lại tiền cho anh Đào Mạnh C: Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa anh Đào Mạnh C (bên A) với anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H (bên B), anh Trần Xuân D và chị Trần Thị H đã nhận được số tiền đặt cọc từ anh Đào Mạnh C, đến nay thửa đất 1654 vẫn chưa được chuyển nhượng cho anh Đào Mạnh C. Vì vậy, việc chị Trần Thị H không đồng ý trả tiền cho anh Đào Mạnh C với lý do đã ly hôn với anh Trần Xuân D và giao cho anh Trần Xuân D có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đào Mạnh C là không có cơ sở, chị Trần Thị H phải có trách nhiệm liên đới cùng anh Trần Xuân D trả lại cho anh Đào Mạnh C số tiền đặt cọc còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Đào Mạnh C đã rút yêu cầu phạt cọc. Xét thấy, việc rút yêu cầu của anh Đào Mạnh C được thực hiện trước khi mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Đào Mạnh C buộc anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H trả số tiền đặt cọc còn lại 440.000.000 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TY tại phiên tòa đã phù hợp với quy định pháp luật nên cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 288, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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 anh Đào Mạnh C

Buộc anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Đào Mạnh C số tiền đặt cọc còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả hết số tiền kể trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Xuân D, chị Trần Thị H phải chịu 21.600.000 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Đào Mạnh C được trả lại số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) đã nộp tạm ứng tại Biên lai số AA/2022/0000317 ngày 27-02-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TY.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Yên Bái;
- VKSND huyện TY;
- Chi cục THADS huyện TY;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, TA, HSVA.

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

Nguyễn Phú Duy

