

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỲNH LƯU
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST

Ngày: 19-7-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU – TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Thịnh và bà Hồ Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng Phương – Thư ký TAND huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bùi Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92 /2024/QĐXXST-DS ngày 5 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hồ Thị H, sinh năm 1992; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1964; vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Hồ Công H, sinh năm 1991; có đơn xin xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã QN, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn chị Hồ Thị H trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để ở nên vợ chồng chị H đã hỏi mua đất của bà Hồ Thị H là người cùng thôn. Sau khi sang hỏi và được bà H cho xem thông tin thửa đất, xem bìa qua ảnh thấy thửa đất này đã được cấp bìa số rồi nên nghĩ chuyển nhượng

sang nhanh nên đã nhất trí mua. Thời điểm đó anh H đi biển nên chị có nhờ anh Hoàng là công an xóm sang làm chứng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/04/2023 có cả con trai bà H là anh Hồ H. Theo thỏa thuận bà H bán cho vợ chồng chị H diện tích 140m² (chiều tám đường 7m và chiều sâu 20m) trong thửa đất 147 tờ bản đồ số 26 tại thôn 3, xã QN, huyện QL, tỉnh Nghệ An. Giá bán đối với diện tích đất này là 540.000.000 đồng, chị H đặt cọc cho bà H 100.000.000 đồng. Hẹn 150 ngày (kể từ ngày 3/4/2023 đến ngày 3/9/2023) hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chị H không biết bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó chị H hỏi bà H cho xem bìa thật thì bà H có nói là đang để bìa trong ngân hàng, giờ cầm 100.000.000 đồng tiền cọc vào ngân hàng lấy bìa ra. Bà H có nói toàn bộ thủ tục chuyển nhượng thì bà H làm.

Đến ngày 15/5/2023 bà H nói với chị H cần 190.000.000 đồng nữa mới đủ tiền để lấy bìa trong ngân hàng về, do tin tưởng nên chị H đã giao tiền thêm cho bà H là 190.000.000 đồng, tổng cộng 290.000.000 đồng. Chị có nhờ anh Hoàng đánh máy hộ giấy giao tiền lần hai và ghi thỏa thuận bà H làm toàn bộ thủ tục chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 03/9/2023.

Tuy nhiên, sau ngày 03/9/2023 chị H có sang hỏi bà H thủ tục chuyển nhượng đến đâu thì bà nói chờ ngân hàng xóa thế chấp, sau đó bà H đi làm thuê khi thì ở trong Vinh, khi thì ở Tiên Thủy, không thể gặp được bà H. Nay chị H yêu cầu bà Hồ Thị H trả lại tiền đặt cọc 290.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Hồ Thị H trình bày:

Ngày 03/4/2023, bà có ký hợp đồng đặt cọc với chị Hồ Thị H, bán một phần đất hiện nay bà đang ở là thửa 147 tờ bản đồ 26 tại thôn 3, xã QN, huyện QL, tỉnh Nghệ An có diện tích 140 m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị H đã đặt cọc 290.000.000 đồng, thỏa thuận ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc, nhưng sau đó do giấy tờ sổ sách thửa đất này không rõ ràng nên không bán nữa, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng để bảo đảm khoản vay 1.600.000.000 đồng của bà. Sau đó do bà không trả được nợ ngân hàng, không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc với chị H. Nay chị H yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc, thì bà nhất trí nhưng xin chị H tạo điều kiện để thỏa thuận thương lượng với nhau. Khi ký các giấy tờ đặt cọc và nhận tiền đều có anh H là công an xóm làm chứng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Công H trình bày

Anh thống nhất như trình bày của nguyên đơn chị Hồ Thị H. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại cho vợ chồng tôi 290.00.000 đồng và phạt cọc bà H 110.000.000 đồng. Trong thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nếu bà H vi phạm thì bà H

phải chịu phạt gấp 3 lần số tiền 290.000.000 đồng nhưng hiện nay do bà H cũng khó khăn, già yếu nên tôi chỉ yêu cầu tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Kết quả xác minh tại anh Phạm Thanh Hoàng:

Ngày 03/04/2023, anh có chứng kiến sự việc mua đất và giao tiền đặt cọc giữa chị H và bà H. Anh là người trực tiếp viết giấy hợp đồng đặt cọc và vẽ sơ đồ thửa đất mà bà H bán cho chị H. Hai bên thỏa thuận bà H nhất trí bán cho chị H một phần thửa đất diện tích khoảng 140 m² (chiều bóm đường khoảng 7 m dài 20m) tại thửa đất 147 tờ bản đồ 26 tại Thôn 3, xã QN, huyện QL, là thửa đất mà bà H đang ở. Sau khi hai bên thỏa thuận ký kết giấy tờ xong thì chị H giao tiền mặt cho bà H 100.000.000 đồng. Khi lập giấy tờ và giao tiền thì có mặt anh, chị H, bà H, và con trai bà H là anh Hồ Huế. Bà H nói bán đất cho chị H, còn giấy tờ đất thì bà H nói đang trong ngân hàng, nhận tiền đặt cọc xong sẽ trả cho ngân hàng rồi rút bìa về làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên cũng thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 150 ngày để bà H có thời gian lấy bìa về chuyển nhượng cho chị H, nên anh không thấy bà H giao giấy tờ gì cho chị H. Ngày 15/5/2023 thì anh nghe chị H nói bà H nói cần thêm 190.000.000 đồng nữa mới đủ tiền để lấy bìa trong ngân hàng về. Chị H có nhờ anh đánh máy giao nhận tiền đặt cọc nữa.

Xác minh tại anh Hồ Huế, con trai bà Hồ Thị H: Anh có biết sự việc bà H bán đất cho chị Hồ Thị H cùng thôn nhưng sau đó gia đình cho rằng bà H bán giá thấp nên không bán nữa. Gia đình cũng đã bàn bạc thỏa thuận với chị H là trả lại tiền đặt cọc và tiền lãi suất cho chị H nhưng chưa thực hiện được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Thị H. Buộc bà Hồ Thị H phải trả lại cho chị Hồ Thị H tiền đặt cọc 290.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng; bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Hồ Thị H khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị H trả lại tiền đặt cọc đất và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc, các bên không có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Hồ Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Nguyên đơn chị Hồ Thị Hường và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Công H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2023 và giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 15/5/2023 giữa chị Hồ Thị H và bà Hồ Thị H đối với một phần thửa đất số 147 tờ bản đồ số 26 tại thôn 5, xã QN, huyện QL, tỉnh Nghệ An có hình thức được ký kết bằng văn bản, hoàn toàn tự nguyện, nên hợp pháp về hình thức.

Về nội dung hợp đồng, theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2023 và giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 15/5/2023, cũng như lời khai của chị H, bà H, anh H thì bà Hồ Thị H bán cho chị Hồ Thị H một phần đất tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 26 tại thôn 5, xã QN, huyện QL, tỉnh Nghệ An, có diện tích 140 m², kích thước chiều tám đường là 7 m và chiều sâu là 20m, với giá 540.000.000 đồng. Ngày 03/4/2023 chị H đã giao đủ cho bà H 100.000.000 đồng đến ngày 15/5/2023 thì giao tiếp 190.000.000 đồng. Do đó nội dung của hợp đồng cũng phù hợp với quy định pháp luật, nên hợp đồng có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Khi ký hợp đồng đặt cọc bà H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng nên có tiền đặt cọc để lấy bìa về. Nhưng sau đó không thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho chị H. Lý do theo anh Huế, con trai là H là do bà H bán đất giá thấp quá nên gia đình không muốn bán nữa, còn theo bà H là do giấy tờ đối với thửa đất này phức tạp vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng do đó không thể chuyển nhượng cho chị H được.

Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; việc bà H không trả nợ Ngân hàng dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Như vậy hợp đồng không

thể thực hiện được là do lỗi thuộc về bị đơn bà Hồ Thị H. Tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2015 quy định “ Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Theo thỏa thuận có trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2023 giữa bà H và chị H có ghi “Nếu bên A không bán, không chuyển nhượng cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần số tiền đặt cọc mà bên B đã đặt cọc”.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc 290.000.000 đồng và tiền phạt cọc 110.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Hồ Thị H phải chịu án phí của phần tiền phải trả nhưng bà là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Các Điều 35, 39, 40, 147, 227, 228, 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Các Điều 274, 275, 328 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hồ Thị H.

2.1. Buộc bà Hồ Thị H phải trả cho chị Hồ Thị H số tiền 400.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 290.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 110.000.000 đồng).

3. Về án phí: Bà Hồ Thị H được miễn tiền án phí theo quy định.

Hoàn trả lại cho chị Hồ Thị H số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng mà chị đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005485 ngày 18 tháng 3 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 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.

5. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Hà