

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày 12-01-2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Yến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thanh Phong;

Ông Lê Huỳnh Hải Đăng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lâm Thúy Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2022/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà 37, đường số 86, Trần Phú, khu phố L, phường Long Thành B, thị xã H, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị **Kim Cẩm T**, sinh năm 1988 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Ninh Lợi, phường Ninh TH, thành phố T, tỉnh T. – Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 3678 quyền số 5/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2022).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Công D**, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Chị **Mai Ngọc T**, sinh năm 1988. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 40, hẻm 15, đường Trịnh Phong Đáng, ấp P, xã T, thị xã H, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 6 năm 2022 và lời trình bày của chị Kim Cẩm Thúy trong quá trình giải quyết vụ án:

Chị H có thỏa thuận với chị T, anh D để nhận chuyển nhượng phần đất 158,5 m² tại ấp Trường Phước, xã Trường Tây, thị xã H, tỉnh T với giá chuyển nhượng 830.000.000 đồng. Do đó, chị H và chị T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 để đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng. Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D và chị T đang thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh H và thỏa thuận ngày 11/5/2022 hai bên đến ngân hàng đáo hạn lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời hạn theo thỏa thuận chị H có đến ngân hàng giao cho anh D chị T số tiền 260.000.000 đồng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong quá trình trao đổi thì chị T anh D yêu cầu chị H phải trả hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước rồi ngày mai mới ký hợp đồng chuyển nhượng vì đã hết giờ, chị H không đồng ý nên có bỏ về. Do đó, hai bên không thể tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chị Thúy đại diện cho chị H khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Công D và chị Mai Ngọc T trả số tiền 70.000.000 đồng.

Ý kiến của chị Mai Ngọc T:

Chị T thừa nhận ngày 11/4/2022 có ký hợp đồng đặt cọc với chị H để chuyển nhượng phần đất ở ấp Trường Phước, xã Trường Tây, thị xã H, tỉnh T với giá 830.000.000 đồng với số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng nhưng thực tế chị chỉ nhận được số tiền 50.000.000 đồng vì chị phải trừ tiền còn 20.000.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận đến ngày 11/5/2022 sẽ Ngân hàng trả tiền đáo hạn Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời gian theo thỏa thuận chị T và anh D có đến ngân hàng ngồi chờ tại sảnh của ngân hàng đến gần 15 giờ thì có 01 người phụ nữ khác chứ không phải chị H đến ngân hàng, người phụ nữ thỏa thuận giao cho vợ chồng chị T số tiền 260.000.000 đồng để trả tiền ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng chị T có nói là nếu không kịp ra Văn phòng công chứng thì bên mua giao đủ tiền bán đất cho chị T và chị T sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua giữ hẹn ngày khác ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người phụ nữ đó nói “*Từ nào giờ đã mua mấy trăm cái nhà không có trường hợp chưa ký hợp đồng mà giao tiền hết*”, sau đó người phụ nữ đó bỏ về do đó, hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên hòa giải ngày 02/12/2022 chị T cũng đồng ý trả cho chị H số tiền 70.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt 10.000.000 đồng theo yêu cầu của chị H. Tuy nhiên, chị T thay đổi yêu cầu cho rằng chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả cho chị H số tiền 50.000.000 đồng.

Ý kiến của anh Nguyễn Công D:

Anh thừa nhận vợ chồng anh có nhu cầu chuyển nhượng phần đất tọa lạc ấp Trường Phước, xã Trường Tây, thị xã H, tỉnh T nhưng do anh đi làm nên giao thỏa thuận việc chuyển nhượng cho chị T. Do đó, việc chị T nhận tiền đặt cọc của chị H anh có biết. Đến ngày 11/5/2022, anh và chị T có đến Ngân hàng để trả tiền ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khoảng 15 giờ thì có 01 người phụ nữ khác chứ không phải chị H đến ngân hàng, do thời gian đã trễ nên chị T có nói nếu lấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra mà không kịp giờ công chứng thì chị đó sẽ giao tiền chuyển nhượng hết cho vợ chồng anh và vợ chồng anh làm giấy nhận tiền hẹn ngày ra công chứng hợp đồng nhưng người phụ nữ đó không chịu và bỏ đi về. Do chị H không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải lỗi của anh và chị T. Nay chị T quyết định như thế nào thì anh đồng ý với ý kiến của chị T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, chị T và anh D có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền 70.000.000 đồng; tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Chị Mai Ngọc T và anh Nguyễn Công D là đương sự trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt chị T và anh D là có căn cứ.

[2] *Về quan hệ tranh chấp:* Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 lời trình bày của các bên đương sự thể hiện hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 để đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng. Do đó, xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 428 của Bộ luật dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án:* Ngày 11/4/2022 chị H và chị T có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất diện tích 158,5 m² tại ấp Trường Phước, xã Trường Tây, thị xã H, tỉnh T với giá chuyển nhượng 830.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì đến ngày 11/5/2022 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D và

chị T đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – chi nhánh H nên chị H, chị T và anh D không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc hai bên có xảy ra mâu thuẫn nên không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Chị H và chị T biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc do đó việc để hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được có lỗi của hai bên. Vì vậy, có cơ sở xác định thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc chị H yêu cầu số tiền phạt cọc 10.000.000 đồng không có cơ sở chấp nhận. Xét thấy, chị T cho rằng chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận vì việc chị T đồng ý trừ số tiền 20.000.000 đồng tiền cò cho chị H là tự nguyện và chị đã ký hợp đồng đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng.

[5] Từ những phân tích trên thấy rằng chị H yêu cầu chị T và anh D trả số tiền 70.000.000 đồng tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[6] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H là có cơ sở chấp nhận.

[7] Chị T và anh D phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc H đối với anh Nguyễn Công D và chị Mai Ngọc T.

Buộc anh Nguyễn Công D và chị Mai Ngọc T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Ngọc H 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự: Chị Mai Ngọc T và anh Nguyễn Công D phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh T hoàn trả cho chị Nguyễn Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số **0020833** ngày 23 tháng 6 năm 2022.

Án dân sự sơ thẩm được xét xử công khai báo cho các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án 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 theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

Lê Thị Hoàng Yến