

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 259/2024/DS-ST
Ngày: 23-08-2024
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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Ngọc

Ông Nguyễn Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hồng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý An – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 257/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 350/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 310/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tiến D, sinh năm 1974; địa chỉ: số H, đường C, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bảo T, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Tổ I, ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Tạm trú: Số B, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2024, bản tự khai ngày 23/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Tiến D trình bày:

Thông qua quen biết, ông Huỳnh Tiến D biết bà Nguyễn Thị Bảo T có nhu cầu chuyển nhượng đất đối với thửa đất 2234, tờ bản đồ 64, diện tích 108,8m², toạ lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản với đất số CS25894 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 06/05/2021 cho bà Nguyễn Thị Bảo T. Ngày 02/10/2023, ông D làm giấy đặt cọc với bà T thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng. Theo đó, ông D đã đặt cọc cho bà T số

tiền 700.000.000 đồng trong ngày 02/10/2023, sau đó bà T yêu cầu ông D chuyển thêm tiền và ông D đồng ý nên ngày 06/10/2023 ông D chuyển khoản cho bà T 97.000.000 đồng, ngày 23/10/2023 chuyển khoản cho bà T 40.000.000 đồng, ngày 23/10/2023 ông D chuyển khoản cho bà T số tiền 45.000.000 đồng. Tổng số tiền ông D chuyển cho bà T trong 04 lần là 881.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 02/10/2023 đến ngày 02/11/2023, nhưng từ đó đến nay bà T lần tránh, kéo dài không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận đặt cọc. Do đó ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 được ký kết giữa ông D và bà T, buộc bà T trả lại cho ông D tổng cộng số tiền 881.000.000 đồng, không yêu cầu bà T trả lãi hay bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, ông D xác định số tiền 881.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Bảo T vắng mặt, mặc dù Tòa án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T nhưng bà T vẫn không có ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông D có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án niêm yết hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 02/10/2023, ông D làm giấy đặt cọc với bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 108,8m² thuộc thửa 2234, tờ bản đồ 64 địa chỉ khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Theo đó, ông D đã đặt cọc 700.000.000 đồng cùng ngày 02/10/2023, sau đó bà T có tiếp tục lấy thêm tiền của ông D với số tiền 181.000.000 đồng, tổng cộng 881.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng chỉ có 01 tháng, kể từ ngày 02/10/2023 nhưng quá thời hạn 01 tháng cho đến nay bà T lần tránh, kéo dài không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận đặt cọc nên bà T vi phạm hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 thể hiện bên nhận đặt cọc là bà Nguyễn Thị Bảo T có địa chỉ tạm trú tại số B, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều: 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Tiến D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án niêm yết hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, các Điều 228, 229, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 được ký kết giữa ông D và bà T, buộc bà T trả lại cho ông D tổng cộng số tiền 881.000.000 đồng, không yêu cầu bà T trả lãi hay bồi thường thiệt hại. Xét, tại Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 thể hiện “...*Bên B đồng ý đặt cọc cho bên A 700.000.000 đồng...*”, sau đó, ông D đưa thêm tiền cho bà T theo yêu cầu của bà T, cụ thể: ngày 06/10/2023 ông D chuyển khoản cho bà T 97.000.000 đồng, ngày 23/10/2023 chuyển khoản cho bà T 40.000.000 đồng, ngày 23/10/2023 ông D chuyển khoản cho bà T số tiền 45.000.000 đồng, tổng số tiền đưa thêm là 181.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông D xác định số tiền 881.000.000 đồng là tiền đặt cọc, không phải là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vì giữa ông D và bà T chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ông D cũng chưa được bàn giao đất. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông D chỉ yêu cầu hủy Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 và yêu cầu bà T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền 881.000.000 đồng, không yêu cầu bà T trả lại tiền lãi suất hay bồi thường thiệt hại nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá đối với đất chuyển nhượng.

[2] Về nội dung: Ông Huỳnh Tiến D khởi kiện bà Nguyễn Thị Bảo T, yêu cầu Tòa án hủy giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 được ký kết giữa ông D và bà T, đồng thời yêu cầu bà T trả lại cho ông D tổng số tiền đặt cọc là 881.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Bảo T đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng liên quan nhưng bà T vẫn không có ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét yêu cầu khởi kiện của ông D, thấy rằng: Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 thể hiện “*ông D và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 108,8m² thuộc thửa 2234, tờ bản đồ 64 địa chỉ khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản với đất số CS25894 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 06/05/2021 cho bà Nguyễn Thị Bảo T với giá chuyển nhượng 4.300.000.000 đồng, cùng ngày ông D đặt cọc cho bà T số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 02/10/2023 đến ngày 02/11/2023*”. Thời điểm ký hợp đồng, các bên thực hiện tự nguyện, không bị ép buộc và QSDĐ thuộc quyền sở hữu của bà T, do đó Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 có hiệu lực pháp luật nên các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự. Sau đó, theo yêu cầu của bà T, ông D thanh toán thêm cho bà T số tiền 181.000.000 đồng vào các ngày 06/10/2023, ngày 23/10/2023, ngày 23/10/2023. Như vậy, ông D đã thực hiện nghĩa vụ của mình đối với bà T là thanh toán tiền cọc cho bà T với tổng số tiền 881.000.000 đồng, còn bà T đã nhận tiền của ông D nhưng không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng QSDĐ cho ông D trong thời hạn như đã thỏa thuận nên bà T vi phạm nghĩa vụ của mình. Theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông D có quyền hủy bỏ hợp đồng. Và theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự thì bà T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền 881.000.000 đồng đã nhận. Ông D không yêu cầu bà T trả lãi hay bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông D.

[3] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Tiến D không phải chịu. Bà Nguyễn Thị Bảo T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và các Điều: 26, 35, 39, 147, 180, 184, 228, 229, 238, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều: 401, 424, 427 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tiến D đối với bà Nguyễn Thị Bảo T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Huỷ bỏ Giấy đặt cọc ngày 02/10/2023 được ký kết giữa ông Huỳnh Tiến D với bà Nguyễn Thị Bảo T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bảo T có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Tiến D số tiền đã nhận 881.000.000 đồng (Tám trăm, tám mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn 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 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Tiến D không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An hoàn trả lại cho ông D số tiền 20.173.095 đồng (Hai mươi triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn, không trăm chín mươi lăm đồng) đã nộp tạm ứng án phí thi Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002859 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

- Bà Nguyễn Thị Bảo T phải chịu số tiền 38.430.000 đồng (Ba mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đặt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Quyết định này 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 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:

- VKSND thành phố Dĩ An;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đào Thị Thu Vân