

Bản án số: 90/2017/DS-ST
Ngày: 13-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Ân

Ông Phạm Thanh Diễm

- Thư ký phiên toà: Bà Võ Thị Hồng Thắm, Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017, tại hội trường xét xử, Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Th, sinh năm: 1975;

2. Bà Nguyễn H, sinh năm: 1980;

Cùng cư trú tại: 121, ấp L, xã P, huyện Th, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Ch, luật sư của Văn phòng luật sư Phạm Ch thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Đ, sinh năm: 1968;

2. Bà Lê M, sinh năm: 1972;

Cùng cư trú tại: 140, ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/02/2017, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Th, bà Nguyễn H trình bày:

Ngày 10/7/2015, bà Nguyễn H có ký hợp đồng mua bán nhà số 140, ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và 2.067m² đất tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Đ, bà M làm giấy nhận tiền cùng ngày 310.000.000 đồng trị giá nhà, đất nhưng gọi là tiền “đặt cọc” và hứa trong hợp đồng là sẽ hoàn tất thủ tục chậm nhất là ngày 12/7/2015 có công chứng. Hợp đồng này chưa có chứng thực của chính quyền xã. Nhưng phía ông Đ, bà M không giữ đúng lời hứa là giao đất nhà hợp

pháp cho ông bà mà tìm cách lẩn tránh cho đến nay. Ông bà đã đi tìm kiếm khắp nơi nhưng không gặp ông Đ, bà M.

Ngày 25/4/2016, ông bà có làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết và được Ủy ban nhân dân xã T trả lời bằng Công văn số 193/UBND ngày 10/5/2016 là “Ông Đ, bà M bỏ địa phương không rõ lý do, không liên lạc được nên không thể hòa giải vụ việc này...”.

Ông bà đã thông báo tìm kiếm ông Đ, bà M nhưng cũng không có kết quả. Vì vậy, nay ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà M phải hoàn trả số tiền đã nhận là 310.000.000 đồng và đồng thời phải bồi thường 100% giá trị hợp đồng, tổng cộng là 620.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã thông báo và tổ chức các phiên hòa giải nhưng ông Đ, bà M đều vắng mặt không lý do.

Do không thể tiến hành hòa giải được, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử vào ngày 25 tháng 8 năm 2017, ông Đ, bà M cũng vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm được mở lại, ông Đ, bà M vắng mặt, ông Th bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Th trình bày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà có nhận 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, ông Đ để làm tin và việc này không có ghi trong hợp đồng. Bà H trình bày số tiền 310.000.000 đồng là tài sản chung của ông bà nên tuy chỉ bà H ký hợp đồng nhưng ông bà cùng đứng đơn khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ông Phạm Đ, bà Lê M là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Đ, bà M.

Đối với bà H trình bày thì dù khi ký hợp đồng đặt cọc một mình bà đứng tên nhưng ông Th là chồng của bà và số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng ông, bà nên ông bà cùng đứng đơn khởi kiện vợ chồng ông Đ, bà M về số tiền đặt cọc. Vì vậy, ông Th, bà H cùng có quyền khởi kiện.

[2]. Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện và nộp kèm theo bản sao “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” được lập ngày 10/7/2015, trong đó có nội dung: bên A - bên bán là ông Phạm Đ, sinh năm: 1968 và bà Lê M, sinh năm: 1972, thường trú tại 140, ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre; bên B - bên mua là bà Nguyễn H thỏa thuận bán căn nhà số 140, ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá trị là 310.000.000 đồng. “Bên B sẽ đặt cọc cho bên A số tiền là 310.000.000 đồng. Trong thời hạn 03 ngày bên A phải hoàn tất thủ tục hợp thức hóa chủ quyền nhà và ký hợp đồng tại phòng công chứng Nhà nước cùng với bên B đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi bên A hoàn tất thủ tục mua bán tại phòng công chứng cùng với bên B thì bên B sẽ giao hết phần tiền còn lại. Bên

A có trách nhiệm giao nhà cho bên B sử dụng chậm nhất là vào ngày 12/7/2015. Trong trường hợp căn nhà nêu trên có nảy sinh tranh chấp dẫn đến việc không ký kết được cùng với bên B tại phòng công chứng thì bên A phải hoàn trả gấp đôi số tiền đã đặt cọc và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”. Bên dưới có chữ ký đề tên “Nguyễn H” và các chữ ký và dấu lặn tay đề tên “Phạm Đ” và “Lê M”.

Kèm theo là “Giấy nhận tiền” cùng ngày 10/7/2015 với nội dung là nhận đủ số tiền bán nhà và 2.067m² đất là 310.000.000 đồng có các chữ ký và đề tên “Phạm Đ” và “Lê M”.

Như vậy, có cơ sở để xác định vào ngày 10/7/2015, giữa bà Nguyễn H và ông Phạm Đ và bà Lê M có ký hợp đồng đặt cọc nhằm để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất. Hợp đồng được làm bằng văn bản. Đây là kết quả của sự thỏa thuận giữa các bên, một bên là người mua cũng là người đặt cọc (bà Nguyễn H), một bên là người bán chính là người nhận tài sản đặt cọc (ông Phạm Đ, bà Lê M).

Hợp đồng đặt cọc của các bên độc lập với hợp đồng chuyển nhượng (chưa hình thành). Đối tượng tranh chấp của hợp đồng trong vụ án được xác định là số tiền đặt cọc và phạt cọc.

Xét chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc thì các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Hai bên tham gia việc đặt cọc hoàn toàn tự nguyện. Tài sản đặt cọc là tiền. Việc đặt cọc được lập thành văn bản. Như vậy, hợp đồng đặt cọc của các bên tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, nội dung thỏa thuận của các bên đảm bảo sẽ thực hiện được do nhà và đất đang thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà M nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Do đó, kể từ thời điểm ông Đ, bà M đã nhận tài sản đặt cọc (310.000.000 đồng) thì cả bên mua và bên bán đều phải có nghĩa vụ thực hiện những điều mà hai bên đã thỏa thuận khi đặt cọc, đó là nghĩa vụ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất. Nếu một trong hai bên không thực hiện nghĩa vụ đó thì phải chịu hậu quả là mất tài sản đặt cọc hoặc bị phạt cọc.

Do ông Đ, bà M đã nhận tài sản đặt cọc nhưng không thực hiện việc giao kết hợp đồng như thỏa thuận là ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng Nhà nước cùng với bà H nên phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy ông Đ, bà M là bên nhận đặt cọc nhưng đã bội tín và lẩn tránh việc ký kết hợp đồng với bà H, không thực hiện hợp đồng một cách thiện chí, thậm chí thay đổi nơi ở cũng không thông báo cho bà H biết nên phải chịu hậu quả là trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc là 310.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 310.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông Đ, bà M phải có nghĩa vụ trả cho bà H, ông Th số tiền là 620.000.000 đồng.

[3]. Về án phí:

Ông Đ, bà M phải chịu án phí với mức thu là 20.000.000 đồng + 4% của số tiền 220.000.000 đồng, được tính là 28.800.000 đồng.

Bà H, ông Th không phải chịu án phí nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.400.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688, Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 358 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn H, ông Phạm Th đối với ông Phạm Đ, bà Lê M về việc yêu cầu thanh toán hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Phạm Đ, bà Lê M phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn H, ông Phạm Th số tiền là 620.000.000 đồng (*Sáu trăm hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn H, ông Phạm Th, nếu ông Phạm Đ, bà Lê M chưa thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả là 10%/năm trên số tiền chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Đ, bà Lê M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.800.000 đồng (*Hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng*); ông Đ, bà M còn phải nộp đủ số tiền này.

Bà Nguyễn H, ông Phạm Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.400.000 đồng (*Mười bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0006643 ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng