

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày 23-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thiện.

Bà Nguyễn Minh Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2021, giữa các đương s

- Nguyên đơn: Anh Phạm Xuân C, sinh năm 1984; đăng ký thường trú: xã P, huyện T, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện tại: phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Anh Trần TA, sinh năm 1992; có mặt.

2. Chị Vũ Thị Thúy V, sinh năm 1992 (là vợ anh Trần TA); vắng mặt.

Cùng đăng ký thường trú: phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Xuân C: Ngày 08/01/2022, anh Phạm Xuân C và vợ chồng anh Trần TA, chị Vũ Thị Thúy V thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 835, tờ bản đồ số 08, diện tích 44,5 m², địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hải Phòng. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận biến động cho vợ chồng anh Trần TA, chị Vũ Thị Thúy V ngày 13/4/2022.

Nội dung hợp đồng đặt cọc: Anh TA và chị V sẽ chuyển nhượng thửa đất này cho anh C với giá 2.580.000.000 đồng; anh C đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 08/11/2022 đến ngày 06/01/2023. Anh TA và chị V có nghĩa vụ làm các thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất; khi thủ tục công chứng hoàn thành, anh C phải trả đủ số tiền còn lại cho anh TA và chị V.

Nếu quá thời hạn thỏa thuận trên, anh TA và chị V không chuyển nhượng thửa đất thì phải hoàn trả và bồi thường cho anh C 400.000.000 đồng; nếu anh C không nhận chuyển nhượng thì phải mất số tiền đặt cọc trên cho anh TA và chị V.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Anh TA và chị V không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Ngày 06/01/2023, anh C đã cố gắng liên lạc và tìm gặp nhưng anh TA và chị V từ chối không làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất.

Do vậy anh C đã làm đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật; anh TA và chị V là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền bồi thường 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh C rút yêu cầu đòi bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu vợ chồng anh TA trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Ý kiến của anh TA và chị V: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C, chỉ chấp nhận trả lại cho anh C 100.000.000 đồng, vì: Trong quá trình nhận cọc của anh C thì có khách trả giá cao hơn nhưng không được phép bán và cũng phải chịu thiệt hại khác do việc bán nhà không thành công, những thiệt hại như tiền thuê nhà để ở từ ngày 04/01/2023 số tiền 4.500.000 đồng/tháng, tiền lãi ngân hàng do vay tiền để mua thửa đất là đối tượng giao dịch với anh C; ngày hết hạn của hợp đồng đặt cọc là ngày nghỉ nên tổ chức công chứng không làm việc nên không thực hiện được.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến quy định tại điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên căn cứ vào các điều 116, 117, 118, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự; các điều 227, 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật; buộc anh TA và chị V phải trả cho anh C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút; anh TA và chị V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án

Nguyên đơn là anh Phạm Xuân C khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Trần TA và chị Vũ Thị Thúy V cư trú tại quận Hải An, thành phố Hải Phòng trả số tiền cọc là

tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp giữa anh C với anh TA và chị V thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

[2] Về việc đương sự vắng mặt tại phiên tòa

Chị Vũ Thị Thúy V là bị đơn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị V.

[3] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện

Tại đơn khởi kiện, anh Phạm Xuân C yêu cầu anh TA và chị V phải trả cho anh C số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh C rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu anh TA và chị V phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng. Xét việc anh C rút một phần yêu cầu khởi kiện hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ vụ án đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng .

[4] Về nội dung nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật và bị đơn phải trả trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng

Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa bên đặt cọc là anh C với bên nhận cọc là vợ chồng anh TA, chị V đã giao dịch, thỏa thuận với nhau về việc anh C đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng nhằm mục đích anh TA và chị V sẽ chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 835, tờ bản đồ số 08, diện tích 44,5 m², địa chỉ: phường N, quận H, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu của anh TA và chị V cho anh C. Các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận đặt cọc có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức giao dịch các bên thể hiện bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại các điều 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

Anh C đã chuyển và anh TA, chị V đã nhận đủ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo hợp đồng. Như vậy, anh C đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Khi đến thời hạn phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất thì anh TA và chị V đưa ra lý do: Trong quá trình nhận cọc của anh C thì có khách trả giá cao hơn nhưng không được phép bán và cũng phải chịu thiệt hại khác do việc bán nhà không thành công, những thiệt hại như tiền thuê nhà để ở từ ngày 04/01/2023 số tiền 4.500.000 đồng/tháng, tiền lãi ngân hàng do vay tiền để mua thửa đất là đối tượng giao dịch, thời điểm hết hạn theo hợp đồng đặt cọc là ngày nghỉ, tổ chức công chứng không làm việc là không có căn cứ và không có trong nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Việc anh TA và chị V không thực hiện nghĩa

vụ chuyển nhượng nhà đất cho anh C là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Anh C khởi kiện yêu cầu anh TA và chị V phải trả cho anh C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh TA và chị V phải trả nợ cho anh C số tiền 200.000.000 đồng.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm

Anh C khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên anh TA và chị V phải chịu án dân sự sơ thẩm, Anh C không phải chịu án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 117, 118, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 244, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa anh Phạm Xuân C với vợ chồng anh Trần TA, chị Vũ Thị Thúy V có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Trần TA và chị Vũ Thị Thúy V có nghĩa vụ phải trả cho anh Phạm Xuân C số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với một phần yêu cầu của anh Phạm Xuân C về nội dung khởi kiện buộc anh Trần TA và chị Vũ Thị Thúy V phải trả số tiền bồi thường 200.000.000 đồng.

- Anh Trần TA và chị Vũ Thị Thúy V phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Phạm Xuân C số tiền tạm ứng án phí 20.000.000 đồng (theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004872 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng).

- Anh Phạm Xuân C và anh Trần TA có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Chị Vũ Thị Thúy V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Phương