

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Bản án số: 43/2024/DS-ST

Ngày: 09-8-2024

“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 HUẾ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh L.

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh X.

2. Bà Đoàn Thị Thanh Nh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Lan H - Thư ký Toà án Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- **Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế:** Bà Nguyễn Lê Diệu H - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử sơ thẩm công khai, trực tiếp vụ án dân sự thụ lý số: 333/2023/TLST-DS ngày 24/7/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐXXST-DS ngày 28/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 138/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Lô B9 đường Huỳnh Bá Chánh, khu quy hoạch Hương Sơ, phường Hương Sơ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1981 (Không yêu cầu phản tố).

Địa chỉ: Thôn Cư Chánh 2, xã Thủy Bằng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Hồ Nam Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 92 đường Trần Nguyên Đán, phường Thuận Hoà, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2023, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Ngọc T trình bày:

- Ngày 16/4/2022, ông Đặng Ngọc T và ông Nguyễn Ngọc Đ ký kết “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản” để thực hiện việc giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Xã Thủy Bằng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, diện tích 100m² (Chiều rộng 4m x chiều dài 25m), giá nhận chuyển nhượng 340.000.000 đồng. Ông Đặng Ngọc T có đặt cọc 190.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày

17/6/2021 đến ngày 17/8/2021; hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận có hiệu lực từ ngày 17/6/2021.

Ngày 20/8/2021, ông Nguyễn Ngọc Đ đã nhận số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Tại thời điểm lập “*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản*” thì thửa đất vẫn chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Ngọc Đ chỉ cung cấp cho ông Đặng Ngọc T một số bản phô tô liên quan đến Biên bản họp gia đình ông Nguyễn Ngọc Đ, đề cập đến việc tặng cho đất cho ông Nguyễn Ngọc Đ; một số bản phô tô trích đo địa chính, trang bổ sung Giấy chứng nhận.

Qua nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Ngọc Đ, cha, mẹ, anh trai ông Nguyễn Ngọc Đ để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Nguyễn Ngọc Đ không phối hợp giải quyết, không trả lại tiền đã nhận cọc. Ngày 15/5/2023, ông Đặng Ngọc T Thông báo “*Chấm dứt hợp đồng Hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại tiền*” với lý do: Hết thời hạn mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021, nhưng ông Nguyễn Ngọc Đ vẫn không thực hiện làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất theo quy định; khi lập Hợp đồng đặt cọc thửa đất trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc Đ. Hợp đồng đặt cọc chấm dứt kể từ ngày 15/5/2023, đề nghị ông Nguyễn Ngọc Đ hoàn trả một lần toàn bộ số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng cho ông Đặng Ngọc T, chậm nhất là ngày 20/5/2023, sau ngày 20/5/2023 nếu ông Nguyễn Ngọc Đ không trả tiền thì sẽ yêu cầu cơ quan Nhà nước giải quyết theo quy định; sau đó ông Đặng Ngọc T làm đơn tố cáo Nguyễn Ngọc Đ đến Công an thành phố Huế, nhưng sau đó xác định là quan hệ tranh chấp dân sự. Vì vậy, ông Đặng Ngọc T không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa mà đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, có Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc gửi cho ông Nguyễn Ngọc Đ.

Tại phiên tòa ông Đặng Ngọc T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T về việc tranh chấp đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc theo Thông báo “*Chấm dứt hợp đồng Hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại tiền*” mà ông Đặng Ngọc T đã gửi cho ông Nguyễn Ngọc Đ; đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc Đ phải thanh toán lại cho ông Đặng Ngọc T số tiền 340.000.000 đồng; không yêu cầu tính lãi, phạt cọc.

Đối với ông Nguyễn Ngọc Đ không có văn bản trình bày ý kiến; không phối hợp trong quá trình Tòa án tiến hành xác minh giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2024 và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Hồ Nam Đ trình bày: Ông Hồ Nam Đ đồng ý với ý kiến của ông Đặng Ngọc T về toàn bộ quá trình tìm hiểu cho đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc. Theo ông Hồ Nam Đ thì ông Nguyễn Ngọc Đ đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại số tiền đã nhận cọc của ông Đặng Ngọc T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế phát biểu quan điểm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là vi phạm nghĩa vụ của bị đơn quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 292, Điều 328, 422, 428 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để giải quyết theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Ngọc T, buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ phải trả lại cho ông Đặng Ngọc T số tiền cọc đã nhận là 340.000.000 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Ngọc T phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Đặng Ngọc T khởi kiện ông Nguyễn Ngọc Đ cư trú tại thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc Đ vắng mặt lần thứ hai không lý do; không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông Nguyễn Ngọc Đ.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Ngày 16/4/2022, ông Đặng Ngọc T và ông Nguyễn Ngọc Đ ký kết “*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản*” để thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ: Xã Thủy Bằng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; diện tích 100m² (Chiều rộng 4,0m x chiều dài 25,0m), giá trị chuyển nhượng 340.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 17/6/2021 đến ngày 17/8/2021; ông Đặng Ngọc T đã đặt cọc 190.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng đặt cọc ngày 20/8/2021. Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận có hiệu lực từ ngày 17/6/2021.

- Quá trình tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc giữa các bên thừa nhận thừa đất mà các bên hướng đến nhận chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc Đ.

- Quá trình Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ thể hiện thửa đất số: 62, tờ bản đồ số 02 (Bản đồ 299), diện tích 1416.0m²; địa chỉ: Thôn Cư Chánh 2, xã Thủy Bằng, huyện Hương Thủy (Nay là xã Thủy Bằng, thành phố Huế) đã được Ủy ban Nhân dân huyện Hương Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P998619 cho ông Nguyễn Ngọc Phát, bà Trần Thị Lộc ngày 24/10/2003; cập nhật đăng ký biến động ngày 12/11/2013 đứng tên ông Nguyễn Ngọc Quý. Ngày 25/5/2020, Ông Nguyễn Ngọc Quý lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên cho ông Tôn Thất Nhật, bà Lê Thị Huyền Trang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 22/5/2020. Thửa đất được đo đạc theo Bản đồ địa chính 2017 và

cập nhật số thửa mới thành thửa số 107, tờ bản đồ số 04 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CL 243167 cho ông Tôn Thất Nhật, bà Lê Thị Huyền Trang vào ngày 08/7/2020.

Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc 340.000.000 đồng đồng thời cũng là giá trị chuyển nhượng thì ông Nguyễn Ngọc Đ không thực hiện theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy ông Đặng Ngọc T đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 422; các khoản 1, 2, 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Ngọc Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Ngọc T số tiền đã nhận đặt cọc là 340.000.000 đồng. Ông Đặng Ngọc T không yêu cầu phạt cọc là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ phải chịu số tiền 340.000.000 đồng x 5% = 17.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; các Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 292; Điều 328, khoản 4 Điều 422; các khoản 1, 2, 3 Điều 428; các Điều 429, 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc T.

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Ngọc T số tiền cọc đã nhận là 340.000.000đ (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Ngọc Đ phải chịu số tiền 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đặng Ngọc T số tiền 8.800.000đ (Tám triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006401 ngày 24/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Đặng Ngọc T có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc Đ vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T.T.Huế;
- VKSNDTPHuế;
- Chi cục THADSTPHuế;
- Đương sự;
- Lưá án văn Toà dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh L

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm Nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa