

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1744/2024/DSST
Ngày: 10/5/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, TP. HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Cao Quốc Hưng
2. Bà Nguyễn Thị Chi

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1798/2023/DSST ngày 06/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1326/2024/QĐXXST-DS ngày 19/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2169/2024/QĐST-DS ngày 12/4/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Phương D, sinh năm 1985;

Địa chỉ: phường An Lạc, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H

Địa chỉ: phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn L, sinh năm: 1986

Thường trú: Ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên lạc: phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1984.

Địa chỉ: phường An Lạc, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2023, các bản tự khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn là bà Mai Phương Đ trình bày:

Vào ngày 20 tháng 03 năm 2018, bà Đ đến văn phòng Công ty cổ phần xây dựng địa ốc PT H ngụ tại địa chỉ đường Nguyễn Trung Trực nối dài, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang do ông Đỗ Văn L làm đại diện.

Bà Đ đồng ý nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H đất nền số B10, tổng diện tích 77, 6 m² thuộc một phần thửa đất số 253, tờ bản đồ số 60 tại địa chỉ ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tổng giá trị hợp đồng ký ngày 20/03/2018 là 884.450.000 đồng (Tám trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Theo hợp đồng, việc thanh toán (bao gồm đặt cọc) được chia làm 04 đợt:

Số tiền đã thanh toán đến đợt 02 (50%) tổng số tiền là 442.225.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng); số tiền 50% giá trị còn lại của hợp đồng tương đương với số tiền là 442.225.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) sẽ thanh toán đợt 3 và đợt 4 khi được nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do thời gian lâu quá bên Công ty không giao đất và không ký hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng được nên hai bên thỏa thuận miệng chấm dứt thực hiện hợp đồng, bên Công ty có trách nhiệm trả lại đúng số tiền bà đã nộp cho Công ty. Đến thời điểm khởi kiện, số tiền Công ty đã hoàn phần đặt cọc cho lô đất trên bằng hình thức chuyển khoản lại cho bà: 300.000.000 đồng (lần 1 ngày 26/4/2023 là 100.000.000 đồng, lần 2 ngày 09/1/2023 là 200.000.000 đồng).

Sau khi bà khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án thì ngày 18/01/2024, Công ty đã chuyển khoản trả cho bà thêm số tiền 20.000.000 đồng.

Bà Đ xác định số tiền nêu trên là tài sản chung của bà và chồng là ông Trần Thanh Ph.

Do đó, bà Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H trả lại số tiền còn lại cho vợ chồng bà là 122.225.000 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án không đến Tòa án làm việc và không gửi bản ý kiến nên không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Ph có bản tự khai thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn là bà Mai Phương Đ có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H vắng mặt không lý do;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Ph có yêu cầu xét xử vắng mặt,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại Đơn khởi kiện, nguyên đơn là bà Mai Phương Đ yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H (sau đây viết tắt là Công ty PT H) phải trả lại số tiền đã đặt cọc liên quan đến Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất được ký ngày 20/3/2018 giữa bà Đ với Công ty PT H. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Mai Phương Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Ph có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H đã được Tòa án tiến hành cấp, tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt đến lần thứ 2 nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vụ án không thuộc các trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của đương sự:

Đối với Hợp đồng đặt cọc về việc nhận tiền đặt cọc một phần thửa đất số 253 được ký kết ngày 20/3/2008 giữa bà Mai Phương Đ với Công ty PT H được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, đảm bảo về mặt hình thức nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Bà Đ cho rằng các bên thỏa thuận miệng với nhau về việc chấm dứt hợp đồng cọc nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại các Bản sao kê tài khoản ngày 07/12/2023 của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tùng Thiện Vương – Phòng giao dịch Phú Định đối với tài khoản số 57434559 của bà Mai Phương Đ có thể hiện các ngày 09/01/2023 và 27/4/2023 ông Đỗ Văn L đã chuyển khoản trả lại bà Đ số tiền tổng cộng là 300.000.000 đồng (lần 1 là 200.000.000 đồng, lần 2 là 100.000.000) có nội dung chuyển khoản là hoàn tiền đặt cọc lô B10 thuộc 1 phần thửa đất 253... là phù hợp với nội dung, đối tượng của hợp đồng đặt cọc đã ký nên có cơ sở xác định các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và ghi nhận nghĩa vụ hoàn tiền của Công ty PT H đối với bà Đ.

Do các bên thỏa thuận miệng về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không ghi nhận thời gian hoàn trả tiền đặt cọc và trên thực tế Công ty PT H cũng đã hoàn trả một phần tiền cọc cho bà Đ nên có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định bà Đ đã có quyền khởi kiện yêu cầu Công ty PT H trả lại số tiền chưa thanh toán đủ.

Tại thời điểm khởi kiện, bà Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty PT H có trách nhiệm trả số tiền còn lại là 142.225.000 đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Công ty PT H đã thanh toán tiếp cho bà tiếp số tiền 20.000.000 đồng nên bà chỉ còn yêu cầu Tòa án buộc Công ty PT H trả số tiền 122.225.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Phiếu nhận đặt cọc (01) ngày 20/3/2018 và Phiếu nhận đặt cọc (02) ngày 10/4/2018, Công ty PT H đã xác nhận số tiền đặt cọc của bà Đ nộp cho Công ty lần lượt là 176.890.000 đồng và 265.335.000 đồng, như vậy bà Đ đã đặt cọc cho Công ty PT H tổng số tiền 442.225.000 đồng. Như đã ghi nhận ở trên, tổng số tiền Công ty PT H đã hoàn lại cho bà Đ tính đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử là 320.000.000 đồng, số tiền còn lại Công ty PT H chưa hoàn trả bà Đ là 122.225.000 đồng. Bà Đ xác định số tiền nêu trên là tài sản chung trong giai đoạn hôn nhân của bà và ông Trần Thanh Ph là phù hợp với ý kiến của ông Ph.

Từ các nhận định nêu trên, bà Đ yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty PT H trả lại cho vợ chồng bà số tiền 122.225.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn là bà Mai Phương Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà được chấp nhận, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận, số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là 6.111.250 đồng.

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, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H phải trả cho bà Mai Phương Đ và ông Trần Thanh Ph số tiền 122.225.000 (một trăm hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là bà Mai Phương Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.555.625 (ba triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm) đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000428 ngày 03/11/2023.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc PT H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.111.250 (sáu triệu một trăm mười một ngàn hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 7a và Điều 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:

- TAND TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- CCTHADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Phạm Minh Vương