

Bản án số: 101/2024/DS-ST
Ngày: 28-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trình

Ông Mai Văn Du

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Nguyên Khang - Thư ký của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2024/TLST-DS- ngày 02 tháng 8 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 202/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2024/QĐHPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: F T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ: A T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng. Có mặt.

Ông Lê Bá G, sinh năm 1974. Địa chỉ: A T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2023, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 02/10/2020 bà Lê Thị T cùng với bà Mai Thị H, ông Lê Bá G có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: bà Mai Thị H và ông Lê Bá G đồng ý bán thửa đất số 92, tờ bản đồ số 56 diện tích 106 m² địa chỉ: C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng với giá bán là 1.600.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc trước cho bà H số tiền 1.400.000.000 đồng, giao hẹn đến ngày 10/3/2021 sẽ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thửa đất hiện đang làm sổ ở quận C. Hai bên hẹn đến ngày ra công chứng chuyển nhượng,

bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày hẹn ra công chứng thì bà H không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và thông báo cho bà T là vẫn chưa ra được giấy chứng nhận nên chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Từ đó nhiều lần bà T liên hệ bà H để giải quyết nhưng bà H nhiều lần trốn tránh, đến thời gian dịch bệnh, bà T đã yêu cầu bà H nếu không chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc thì trả lại tiền nhận cọc và phạt cọc cho bà T. Đến ngày 25/5/2022 bà H gặp bà T và viết vào phía sau giấy đặt cọc hẹn trong vòng 3 tháng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng bàn giao đất khác cho bà T. Đến hết thời gian 3 tháng bà H vẫn không thực hiện việc giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng, lúc này bà T yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc như hợp đồng thì bà H trốn tránh không thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị H và ông Lê Bá G phải trả lại tiền đã nhận đặt cọc 1.400.000.000 đồng và phạt cọc 1.400.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 16/8/2024 bà Lê Thị T chỉ yêu cầu ông G bà H trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng, và rút yêu cầu đối với phần phạt cọc 1.400.000.000 đồng. Ngoài ra bà T còn trình bày trong hợp đồng đặt cọc có tên bà Mai Thị T1 (bên nhận chuyển nhượng Bên B) nhưng bà T1 không có ký tên, không ghi tên ở phần ký của giấy đặt cọc, chỉ có một mình bà T đặt cọc cho bà H và ông G mà không có bà T1 tham gia gì trong hợp đồng đặt cọc này.

Tại phiên tòa nguyên đơn Lê Thị T trình bày về việc đã rút yêu cầu đối với phần phạt cọc, đề nghị HĐXX buộc bà H ông G trả lại tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai ngày 21/8/2024 và tại phiên tòa bị đơn Mai Thị H trình bày :*

Vào khoảng năm 2020 bà H có mượn tiền của bà Lê Thị T với số tiền là 900.000.000 đồng với lãi suất 10%/ tháng, hàng tháng bà H trả lãi cho bà T là 90.000.000 đồng. Bà đã trả lãi hơn 1 năm nhưng tiền gốc vẫn còn, đến đầu năm 2022 bà làm ăn thua lỗ không trả được lãi nữa nên bà T đã đề nghị bà trả cả gốc và lãi là 1.400.000.000 đồng và viết thành tờ giấy đặt cọc đất của khu bộ đội và yêu cầu cả 2 vợ chồng bà ký tên. Sau đó đến năm 2023 bà T vẫn còn tính lãi và buộc bà phải ghi giấy mượn tiền nếu không bà T quậy phá la làng, vì danh dự và sự yên ổn của gia đình nên bà đã ký nhiều tờ giấy tiền lãi với bà T thành tiền nợ. Do vậy, đây không phải là tiền cọc đất. Bà xác định số tiền bà mượn của bà T tổng cộng là 900.000.000 đồng và tiền lãi đã trả hơn 1 tỷ đồng từ năm 2021 đến năm 2022 nên nay bà không còn nợ bà T.

** Bị đơn ông Lê Bá G* mặc dù đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng quá trình giải quyết vụ án ông G không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đến Tòa án để làm việc, vắng mặt không có lý do đến lần thứ 2 và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước

thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; nguyên đơn đã rút yêu cầu trả số tiền phạt cọc 1.400.000.000 đồng nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng, đình chỉ yêu cầu đòi phạt cọc. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định.

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, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2024 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2020. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ tại số A đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[1.3] Ngày 16/8/2024 nguyên đơn Lê Thị T đã có trình bày về việc rút yêu cầu phần phạt cọc 1.400.000.000 đồng đối với bị đơn Mai Thị H và Lê Bá G, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc “đòi phạt cọc” đối với bà Mai Thị H và ông Lê Bá G.

[2] Về nội dung: nguyên đơn yêu cầu bà Mai Thị H và ông Lê Bá G phải hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền đã nhận theo hợp đồng đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

[2.1] Căn cứ chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình là Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Lê Bá G, bà Mai Thị H với bà Lê Thị T thể hiện: Ngày 02/10/2020, ông Lê Bá G, bà Mai Thị H và bà Lê Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 92, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ: khu C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó, HĐXX có căn cứ xác định: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2020 giữa ông Lê Bá G, bà Mai Thị H với bà Lê Thị T là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng nêu trên có hình thức và nội dung

phù hợp với quy định tại Điều 117, 401 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[2.2] Tại phần nội dung của Hợp đồng đặt cọc nêu trên thể hiện: Bên A (ông G bà H) đồng ý bán cho bên B (bà T) thửa đất số 92, tờ bản đồ số 56 tại CK55, phường H, quận C, diện tích 106,9m², giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng; bên B (bà T) đặt cọc trước số tiền 1.400.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận từ ngày 02/10/2020 đến ngày 10/3/2021 làm thủ tục công chứng chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Xét thấy: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, bà T đã đặt cọc trước số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông G bà H, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ được giao khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng. Bà H không thừa nhận việc giao tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng mà bà cho rằng bà mượn tiền bà T số tiền 900.000.000 đồng và đã trả lãi mỗi tháng 90.000.000 đồng từ năm 2021 đến 2022 là đã trả trên 1 tỷ đồng và như vậy đã trả hết cả tiền gốc 900.000.000 đồng, nay bà không còn nợ tiền bà T. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc thể hiện bà H, ông G và bà T đều ký tên trên hợp đồng, bà H không cung cấp được các giấy tờ, tài liệu chứng cứ thể hiện bà vay mượn tiền bà T 900.000.000 đồng và đã trả lãi hơn 1 tỷ đồng có liên quan đến hợp đồng đặt cọc này. Tại phiên tòa, bà T trình bày việc bà T đưa tiền đặt cọc cho bà H ông G làm 2 lần, lần đầu là 200.000.000 đồng, lần sau là 1.200.000.000 đồng toàn bộ bằng tiền mặt. Với chứng cứ bản chính hợp đồng đặt cọc do các bên đều ký ghi rõ họ tên thể hiện bà T đặt cọc trước 1.400.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng là xác thực, có giá trị pháp lý, ghi nhận nội dung bà H ông G đã nhận số tiền đặt cọc của bà T là 1.400.000.000 đồng; đồng thời tại phiên tòa bà H cũng đã thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với bà T và thống nhất nội dung hợp đồng ghi đã đặt cọc 1.400.000.000 đồng nên HĐXX có căn cứ xác định bà H ông G đã nhận số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng của bà T theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Theo hồ sơ cung cấp ngày 30/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C cung cấp thể hiện: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 142582 được UBND quận C cấp ngày 03/3/2021 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 56, diện tích 106,9m² tại địa chỉ tổ A, phường H, quận C đứng tên ông Trần Quang H1. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2020, các bên đều biết nội dung thỏa thuận khác: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên bà Mai Thị H và Lê Bá G, sổ đang làm ở quận C chưa thể công chứng chuyển nhượng, và các bên cam kết đến ngày 10/3/2021 mới cùng nhau ra công chứng chuyển nhượng. Ngày 03/3/2021 giấy chứng nhận đã được cấp cho ông Trần Quang H1 nhưng đến ngày 10/3/2021 bà H và ông G không đưa ra công chứng chuyển nhượng cho bà T theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do vậy, lỗi để dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 92, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại địa chỉ: tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng không được ký kết là do bà H ông G không thực hiện cam kết ra công chứng chuyển nhượng đất cho bà T; đồng thời bà T cũng đã biết trước việc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất không do bà H ông G đứng tên, không có quyền quyết định mà vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, hai bên đều có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Vì vậy, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc buộc bà H ông G phải trả lại số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng cho bà T. Đối với yêu cầu phạt cọc, bà Lê Thị T cũng là người có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết và bà T đã rút yêu cầu về phần phạt cọc nên HĐXX không xem xét và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc của bà T.

Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Mai Thị H, ông Lê Bá G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $36.000.000 + 3\% \times (1.400.000.000 - 800.000.000) = 54.000.000$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 147, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 328, 401 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn bà Mai Thị H, ông Lê Bá G về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc bà Mai Thị H và ông Lê Bá G phải trả cho bà Lê Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền bà Mai Thị H, ông Lê Bá G phải thanh toán, nếu bà Mai Thị H, ông Lê Bá G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi phạt cọc của nguyên đơn Lê Thị T đối với bà Mai Thị H, ông Lê Bá G.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị H, ông Lê Bá G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.000.000 đồng.

5. Nguyên đơn Lê Thị T, bị đơn Mai Thị H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn Lê Bá G vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, 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:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bằng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Ngô Thị Thanh Tuyền