

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 03/2024/DS-ST

Ngày: 11-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Anh Thư

2. Ông Nguyễn Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Quốc Trọng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2023/TLST-DS ngày 26/5/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2023/QĐXXST-DS ngày 27/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 291/TB-TA ngày 21/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1989.

Cư trú tại: Đội 3, thôn X, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Bà Tống Thị M, sinh năm 1959.

Cư trú tại: Hẻm 128 đường H, tổ 7, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người làm chứng: Ông Từ Tống H, sinh năm 1990.

Cư trú tại: Hẻm 128 đường H, tổ 7, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Tại phiên tòa, ông K có mặt; bà M, ông H vắng mặt lần 2 không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc K trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên ông có tìm hiểu và biết bà Tống Thị M có nhu cầu chuyển nhượng đất, do đó ngày 21/7/2019 ông và bà M có viết giấy đặt cọc có nội dung: Ông đặt cọc cho bà M số tiền 50.000.000 đồng để bà M thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất số 5216, tờ bản đồ số 3, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để chuyển nhượng đất cho ông phần diện tích đất có diện tích 103,5m² (4,5m x 23m), thửa đất ông nhận chuyển nhượng nằm ở hướng Tây Nam của thửa đất 5216 tiếp giáp với mặt tiền đường hẻm 128 đường H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 725.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ giao cho bà M số tiền còn lại là 675.000.000 đồng. Ông đã giao đủ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà M nhận, có con trai bà M là ông Từ Tống H chứng kiến và đồng ý ký tên vào Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019.

Tại thời điểm viết Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 bà M chỉ đưa cho ông xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 5216, tờ bản đồ số 3, diện tích 381,2m² (trong đó có 309,4m² đất ở đô thị và 71,8m² đất trồng cây hàng năm khác) tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp ngày 09/7/2013 đứng tên bà Tống Thị M. Bà M có nói với ông về việc bà M đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng, nhưng do bà M cam kết trong thời hạn 22 ngày (từ ngày 21/7/2019 đến ngày 12/8/2019) bà M sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và thực hiện thủ tục tách thửa, sau đó sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, nên ông mới đồng ý đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà M.

Sau đó, ông thấy đã quá thời hạn cam kết nhưng không thấy bà M liên hệ để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, nên ông đã nhiều lần liên hệ bà M yêu cầu thực hiện đúng nội dung cam kết, bà M nói sẽ trao đổi với con trai Từ Tống H để trả lại tiền đặt cọc cho ông nhưng sau đó bà M thất hứa nhiều lần, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho ông.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 giữa ông và bà Tống Thị M, buộc bà M trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc bà M trả cho ông tiền phạt cọc 50.000.000 đồng thì ông xin rút yêu cầu này.

Bị đơn là bà Tống Thị M đã được Tòa án thực hiện tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập làm việc, Thông báo trình bày ý kiến, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người làm chứng là ông Từ Tổng H đã được Tòa án thực hiện tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập làm việc, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người làm chứng không chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Ngọc K.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K về việc: Hủy giấy nhận cọc đề ngày 21/7/2019 được xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc K và bà Tổng Thị M; buộc bà Tổng Thị M phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc K số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà bà M đã nhận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/7/2019.

Bà Tổng Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Ngọc K khởi kiện yêu cầu bà Tổng Thị M trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu hủy giấy nhận cọc. Bà M cư trú tại hẻm 128 đường H, tổ 7, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn là bà Tổng Thị M và người làm chứng là ông Từ Tổng H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[1.3] Ngày 24/11/2023, ông Nguyễn Ngọc K có đơn xin rút yêu cầu buộc bà Tổng Thị M trả cho ông tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông K là tự nguyện, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần yêu cầu này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Tổng Thị M nhưng bà M không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K, không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, và phiên tòa xét xử. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc K trình bày ngày 21/7/2019 ông và bà Tổng Thị M có viết Giấy nhận cọc có nội dung ông đặt cọc cho bà M số tiền 50.000.000 đồng để bà M thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất số 5216, tờ bản đồ số 3, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông phần đất có diện tích 103,5m² (4,5m x 23m), thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng nằm ở hướng Tây Nam của thửa đất 5216 tiếp giáp với mặt tiền đường hẻm 128 đường H, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 725.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ giao cho bà M số tiền còn lại là 675.000.000 đồng, ông K đã giao đủ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà M nhận, có con trai bà M là ông Từ Tổng H chứng kiến và ký tên vào Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019. Như vậy, Giấy đặt cọc ngày 21/7/2019 có nội dung phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên, các bên tham gia một cách tự nguyện, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 5216, tờ bản đồ số 3, tại phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2013 đứng tên bà Tổng Thị M, nên Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo nội dung Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 thể hiện tại thời điểm nhận cọc thì thửa đất 5216 chưa tách thửa, bà M cam kết trong thời hạn 22 ngày (từ ngày 21/7/2019 đến ngày 12/8/2019) hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K phải thanh toán cho bà M số tiền 675.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, quá thời hạn nêu trên nhưng bà M không thực hiện đúng cam kết, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông K và bà M đã thỏa thuận trong Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019. Như vậy, bà M đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thực hiện giao kết, không thực hiện đúng thỏa thuận trong Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019, là người có lỗi làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng không thực hiện được, nên việc ông K yêu cầu hủy bỏ Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu trả tiền đặt cọc: Tại phiên tòa, ông K trình bày chỉ yêu cầu bà M trả lại số tiền ông đã đặt cọc cho bà M là 50.000.000 đồng, ngoài ra ông không có bất cứ yêu cầu gì khác. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc: “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá

trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Thấy rằng, ông K đã giao cho bà M 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, nhưng bà M vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện việc đúng thỏa thuận tại Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019. Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông K, buộc bà M phải trả lại cho ông K 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông K được chấp nhận, nên bà M phải chịu án phí đối với số tiền đặt cọc phải trả cho ông K là 2.500.000 đồng (50.000.000 đồng x 5%). Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông K.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

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 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, khoản 1, 2 Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 27 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 yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K về việc: Hủy Giấy nhận cọc ngày 21/7/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc K với bà Tống Thị M. Buộc bà Tống Thị M phải trả cho ông Nguyễn Ngọc K 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc K về việc yêu cầu bà Tống Thị M trả số tiền phạt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tống Thị M phải chịu án phí là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc K không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Ngọc K đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006109 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp 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, 7a 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.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đỗ Quang Hải