

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 05-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhạn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Thôn;

2. Bà Bùi Thu Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Đăng Bùi là thư ký Tòa án nhân dân huyện A, thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A, thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2019/TLST- DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 569/2019/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H, đều trú tại: Thôn C, xã Q, huyện A, thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H: Anh Lê Văn T, trú tại: Thôn C, xã Q, huyện A, thành phố H; có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Quang T, sinh năm 1987; trú tại: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Văn T trình bày:

Vào khoảng tháng 8 năm 2018 vợ chồng anh Lê Văn T và vợ là chị Nguyễn Thị H có xem trên mạng biết bà Nguyễn Thị Dung có nhu cầu chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Vợ chồng anh đến gặp bà Dung và được biết chủ căn nhà trên của anh Lê Quang T là con trai bà Dung. Vợ chồng anh và anh Lê Quang T thỏa thuận giá cả và thống nhất chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H với giá là 1.550.000.000đ (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 18 tháng 8 năm 2018 vợ chồng anh đặt cọc cho anh Lê Quang T số tiền mặt là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) có viết giấy biên nhận đặt cọc tiền hai bên ký nhận và có ông Trần Nghiêm là chồng bà Dung (anh T gọi là chú dượng) chứng kiến, vợ chồng anh hẹn một tuần sau giao tiếp cho anh Lê Quang T số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) và hai bên nên Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A để làm thủ tục sang tên căn nhà trên cho vợ chồng anh nhưng đến ngày 20 tháng 8 năm 2018 anh T gọi điện cho anh không bán căn nhà nữa để lại ở và trả lại số tiền đặt cọc, anh bảo anh T nếu để lại ở thì anh nhận lại số tiền đặt cọc, nếu bán cho người khác thì anh không đồng ý. Ngày 24 tháng 8 năm 2018 vợ chồng anh mang 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) để giao cho anh T thì được biết anh T đã chuyển nhượng căn nhà trên cho anh Hoàng Văn Uy, sinh năm 1981; trú tại: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Anh làm đơn kiến nghị gửi nên Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện A yêu cầu dừng việc chuyển nhượng căn nhà trên. Ngày 31 tháng 8 năm 2018 anh nhận được thông báo tạm dừng việc chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H giữa anh Lê Quang T và anh Hoàng Văn Uy.

Nay vợ chồng anh Lê Văn T đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Lê Quang T trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc đối với anh T là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền vợ chồng anh Lê Văn T yêu cầu anh Lê Quang T phải trả là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ngoài ra vợ chồng anh T không yêu cầu anh T phải trả khoản tiền nào khác.

Chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh Lê Văn T toàn quyền giải quyết vụ án.

Lời khai của bị đơn Lê Quang T thể hiện: Anh T xác nhận lời trình bày của anh T về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng đặt cọc tiền giữa hai bên là đúng. Anh xác nhận có giao dịch với anh Lê Văn T về việc chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H với trị giá là 1.550.000.000đ (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) và anh có nhận của anh T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) hai bên có giấy viết biên nhận đặt cọc tiền ngày 18 tháng 8 năm 2018. Anh T hẹn làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng để trả một nửa trị giá căn nhà trên và sau đó làm thủ tục sang tên cho anh T sẽ trả nốt số tiền còn lại. Với cách trả tiền của anh T như vậy anh không đồng ý chuyển nhượng căn nhà trên cho anh Lê Văn T. Ngày 22 tháng 8 năm 2018 anh T làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 139, tại thửa đất số 82, tờ

bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H cho anh Hoàng Văn Uy, sinh năm 1981; trú tại: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Căn nhà trên là tài sản riêng của anh do mẹ đẻ anh là bà Nguyễn Thị Dung cho anh từ năm 2013, thời điểm anh chưa xây dựng gia đình riêng. Hiện nay anh đang giữ số tiền anh T đặt cọc, anh nhiều lần trả lại số tiền đặt cọc nhưng anh T không nhận. Anh Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh trả anh T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và phạt cọc anh số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Anh đồng ý trả anh T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Ngoài ra anh không bồi thường cho anh Lê Văn T bất cứ khoản tiền nào khác.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn anh Lê Văn T đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn anh Lê Quang T không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa là không chấp hành các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự. Căn cứ Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 36; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh T, chị H: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 8 năm 2018 giữa anh Lê Văn T và anh Lê Quang T (giấy biên nhận đặt cọc ngày ngày 18 tháng 8 năm 2018). Buộc bị đơn anh Lê Quang T phải trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn T, chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng); về án phí: Trả lại anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Bị đơn anh Lê Quang T phải nộp 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn anh Lê Văn T và vợ là chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Lê Quang T trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất và phạt cọc. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có nơi cư trú tại khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Căn cứ quy định khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, H.

[2] Bị đơn anh Lê Quang T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh Lê Quang T.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Ngày 18 tháng 8 năm 2018 vợ chồng anh Lê Văn T, vợ là chị Nguyễn Thị H và anh Lê Quang T có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 197-D, địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN833854, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00730/AL ngày 04 tháng 5 năm 2013 tên chủ sử dụng là Lê Quang T với trị giá là 1.550.000.000đ (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Nguồn gốc nhà đất trên là của bà Nguyễn Thị Dung mẹ đẻ anh T làm thủ tục cho anh T từ năm 2013 khi anh T chưa xây dựng gia đình riêng. Chị Vũ Thị Hương là vợ anh Lê Quang T xác nhận chị kết hôn với anh T ngày 09 tháng 5 năm 2016. Đối với căn nhà số 139 tại số thửa 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H có nguồn gốc của mẹ đẻ anh T là bà Nguyễn Thị Dung đã cho anh T trước khi lấy chị nên đây là tài sản riêng của anh T, anh T toàn quyền quyết định, chị Hương không liên quan và không ý kiến gì. Nội dung giấy biên nhận đặt cọc tiền: Anh Lê Quang T chuyển nhượng cho anh T căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 197-D với giá thỏa thuận hai bên. Ngày 18 tháng 8 năm 2018 anh Lê Văn T đặt cọc tiền cho anh Lê Quang T là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng. Anh T nhận đủ số tiền đặt cọc của anh T nhưng đến ngày 22 tháng 8 năm 2018 anh T tự ý làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 197-D trên cho anh Hoàng Văn Uy, sinh năm 1981 ở khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H. Ngày 24 tháng 8 năm 2018 anh Lê Văn T biết anh T chuyển nhượng căn nhà trên cho anh Hoàng Văn Uy, anh T có đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân thị trấn T và Ủy ban nhân dân huyện A tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà 139 tại số thửa 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H của anh Lê Quang T cho anh Hoàng Văn Uy vì nhà đất đang có tranh chấp. Tại công văn số 27/ CV-CNVPĐKĐĐ ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A trả lời thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D, diện tích 70m² mang tên ông Lê Quang T đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Xét anh Lê Quang T và anh Lê Văn T thỏa thuận viết giấy biên nhận đặt cọc tiền ngày 18 tháng 8 năm 2018 để đảm

bảo việc chuyển nhượng căn nhà 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D; địa chỉ: Khu X, thị trấn T, huyện A, thành phố H, ngoài ra hai bên không có thỏa thuận nào khác. Tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Anh Lê Quang T đồng ý chuyển nhượng căn nhà số 139 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ 197-D và nhận tiền đặt cọc của anh Lê Văn T nhưng anh T không thực hiện theo thỏa thuận hai bên đã ký kết. Ngày 22 tháng 8 năm 2018 anh Lê Quang T làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho anh Hoàng Văn Uy. Như vậy anh T là người có lỗi nên phải chịu phạt cọc mà anh T yêu cầu Tòa án giải quyết là có căn cứ. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...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”. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H được chấp nhận, buộc anh Lê Quang T phải trả cho vợ chồng anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và anh T phải bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Bị đơn anh Lê Quang T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 328, 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H. Buộc anh Lê Quang T phải trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn T chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Anh Lê Quang T phải nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho vợ chồng anh Lê Văn T và chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017080 ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong 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.

Nơi nhận:

- TANDTP H;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.
- Lưu: HCTP.

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

Trần Thị Nhạn