

Bản án số: 75/2021/DS-ST
Ngày: 06 - 7 - 2021
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 VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Võ Thị Mỹ Ngọc

Bà Huỳnh Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Hoàng Tú - Kiểm sát viên

Trong ngày 06 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2021/TLST-DS ngày 06/4/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Như M, sinh năm 1980 (có mặt)

Nơi cư trú: số nhà H, khóm S, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà S, đường Đ, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Như M trình bày:

Ngày 18/12/2019, bà M và bà Nguyễn Kim T ký kết Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất bằng giấy viết tay, không công chứng, có chữ ký, chữ ghi họ và tên của bà M, bà T và người làm chứng Võ Thị Bích T. Nội dung: Bà M nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất 253, tờ bản đồ số 32, diện tích 547,2m², địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 2.340.000.000đ, đã đặt cọc 100.000.000đ, còn lại số tiền 1.940.000.000đ sẽ thanh toán khi hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển

nhượng, tất toán nợ ngân hàng và số tiền 300.000.000đ sẽ thanh toán sau 12 ngày. Cùng ngày 18/12/2019, bà M giao bà T nhận đủ số tiền 100.000.000đ đặt cọc.

Bà M nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện các thủ tục còn lại như đã thỏa thuận nhưng bà T không thực hiện, yêu cầu trả số tiền cọc đã nhận 100.000.000đ nhưng bà T cũng không trả. Qua tìm hiểu, bà M được biết nhà và đất tại thửa 253 đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Long kê biên, tổ chức thi hành án một bản án khác theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 42/QĐ-CCTHA.DS ngày 26/9/2019; Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 23/10/2019.

Bà M khởi kiện yêu cầu bà T trả lại bà M số tiền cọc đã nhận 100.000.000đ và số tiền phạt cọc 100.000.000đ do bà T vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà.

Đối với bị đơn Nguyễn Kim T: Tòa án thông qua Văn phòng Thừa Phát Lại tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Tòa án không nhận văn bản trình bày ý kiến của bà T gửi Tòa án. Tòa án cũng không tiến hành phiên hòa giải được do bà T vắng mặt hai lần, không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 424, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Buộc bà T trả bà M số tiền 200.000.000đ (trong đó, tiền đặt cọc 100.000.000đ, tiền phạt cọc 100.000.000đ). Buộc bà T nộp 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà M khởi kiện bà T tranh chấp hợp đồng đặt cọc vì cho rằng có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố V nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng

mặt bị đơn. Vì vậy, thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 186, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án, bà T đều vắng mặt không có lý do. Tại xác nhận ngày 12/3/2021, Công an phường T, thành phố V xác nhận bà Nguyễn Kim T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số nhà S, đường Đ, phường T, thành phố V. Suốt quá trình tiến hành tố tụng, bà T đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu do nguyên đơn đưa ra. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu nguyên đơn đưa ra nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Hợp đồng đặt cọc giữa bà M với bà T không lập văn bản riêng mà ghi nhận trong Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 18/12/2019, viết tay, có chữ ký tên, chữ ghi họ và tên của bà M, bà T. Cuối hợp đồng có dòng chữ “*Đã nhận đủ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng VN)*” và chữ ký của bà T bên dưới dòng chữ trên. Hợp đồng đã thỏa thuận trách nhiệm của bên bán là bà T cung cấp giấy tờ liên quan thửa đất để đảm bảo đủ điều kiện ký chuyển nhượng mua bán nhà đất, khi trả đủ tiền theo hợp đồng thì bên bán sẽ giao mặt bằng nhà đất cho bên mua và cam kết chung là hai bên cùng thực hiện hợp đồng, bên nào sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên, theo tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện bà T chưa cung cấp với bà M đầy đủ thông tin về thửa đất 253, cụ thể từ ngày 26/9/2019, thửa đất 253 đã có quyết định cưỡng chế kê biên và ngày 23/10/2019 có biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Long; sau khi nhận cọc, bà T đã không thực hiện đúng các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ngày 18/12/2019 nhằm để đảm bảo hợp đồng được thực hiện nên lỗi vi phạm hợp đồng thuộc về bà T. Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc bà T trả bà M số tiền đặt cọc 100.000.000đ.

[3] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì ngoài việc trả lại bên đặt cọc tài sản đặt cọc còn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Tài sản đặt cọc trong vụ án này là số tiền 100.000.000đ, không phải kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác để xác định ra khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Bà T vi phạm giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc phải trả bà M số tiền 100.000.000đ là khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc đã nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, buộc bà T trả bà M một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đ.

[4] Án phí: Buộc bà T nộp 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 186, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Như M.

Buộc bà Nguyễn Kim T trả bà Trần Thị Như M tổng số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), trong đó: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Buộc bà Nguyễn Kim T nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Trần Thị Như M số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số No 0000124 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Chi cục Thi hành án: 1;
- Đương sự: 2;
- Lưu: 5.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân

