

Bản án số: 12/2023/DS-ST.

Ngày: 20 - 12 - 2023.

V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Trịnh Văn Dũng

- Bà Mai Thị Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Lệ Thủy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 32/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2023/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST – DS ngày 24/11/2023 đối với các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn V, huyện V, tỉnh T.

Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị H – sinh năm 1985;

Địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện V, tỉnh T.

Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C – sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện V, tỉnh T.

Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 8 năm 2022, đơn bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/10/2022 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 20/4/2022, bà H1 có làm hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị H để nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 200 m² thửa số 1291, tờ bản đồ số 04, mang tên ông Nguyễn Văn C (chồng bà H) tại thôn K, xã N, huyện V, tỉnh T. Bà H1 và bà H thống nhất đặt cọc trong thời hạn 02 ngày để bà H làm thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc. Sau khi hai bên làm giấy đặt cọc xong, bà H1 đã chuyển cho bà H 151.400.000 đồng vào tài khoản của bà H tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc (trong đó 150.000.000đ là tiền đặt cọc, 1.400.000 đồng là tiền bà H đưa tiền mặt nhờ bà H1 chuyển vào tài khoản cho mình). Trong hợp đồng đặt cọc có nêu rõ, nếu hết thời hạn đặt cọc mà bên bà H1 hoặc bên bà H từ chối giao kết và từ chối thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền phạt 1.000.000đ/ ngày (tính từ ngày đặt cọc). Đã quá thời hạn đặt cọc, sau nhiều lần thỏa thuận, vợ chồng bà H, ông C không chuyển nhượng tài sản là thửa đất trên cho bà H1 và cũng không trả lại số tiền đặt cọc trên cho bà H1. Vì vậy, bà H1 đề nghị Tòa án buộc bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm trả cho bà H1 số tiền đặt cọc trên và số tiền phạt cọc mỗi ngày như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký. Do bà H và ông C là vợ chồng đang chung sống với nhau, tài sản bà H đứng ra ký kết và nhận đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, số tiền bà H1 chuyển cho bà H cũng được bà H sử dụng vào mục đích trả khoản tiền vay nợ mà bà H, ông C đã vay nợ ngân hàng từ trước đó, nên bà H1 yêu cầu vợ ông bà H, ông C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng cho bà và tiền phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng bà H, ông C phải trả số tiền mà bà H1 đã đặt cọc là 150.000.000 đồng, về tiền phạt cọc bà H1 chỉ yêu cầu vợ chồng bà H, ông C phải chịu phạt cọc là 50.000.000 đồng chứ không yêu cầu phải phạt cọc như trong hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận ký kết là 1.000.000 đồng/ ngày (tính từ ngày đặt cọc).

Bị đơn bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C sau khi thụ lý vụ án đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không lấy được lời khai của bà H, ông C.

Tại Biên bản xác minh ngày 10/10/2023, Công an xã N, huyện V, tỉnh T nơi bà H, ông C đăng ký hộ khẩu thường trú cho biết: bà H, ông C có mối quan hệ vợ chồng với nhau. Hiện nay ông C, bà H vẫn đang cư trú và sinh sống tại thôn K, xã N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa như sau:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay, thấy rằng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã thực hiện

đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình và tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 02 không có lý do.

- Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 buộc vợ chồng bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà H1 số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

- Về án phí: bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án: Do bà Vũ Thị H đã nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hết thời hạn thoả thuận nhưng vợ chồng bà H, ông C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 cũng như không trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà H1 nên bà H1 khởi kiện ra Tòa án yêu cầu vợ chồng bà H phải trả lại số tiền cọc và tiền phạt cọc. Bà H, ông C hiện đang cư trú tại xã N, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại điểm a 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 Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự vụ án có quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C đến Tòa án để làm bản tự khai nhưng bà H, ông C không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không có lời khai của bà H, ông C. Tòa án đã tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng bà H, ông C không đến Tòa án. Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt bà H, ông C và không tiến hành hòa giải được vụ án. Tòa án đã thông báo kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho bà H, ông C theo khoản 3 Điều 210 BLTTDS. Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bên đương sự là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C không nộp văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng là vi phạm nghĩa vụ giao nộp chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự khác đã giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn C (là chồng của bà H) thể hiện, ngày 20/4/2022, bên đặt cọc bà Nguyễn Thị H1 (Bên A) và bên nhận đặt cọc bà Vũ Thị H (Bên B) có thoả thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền là 150.000.000 đồng để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 200m² thửa số 1291, tờ bản đồ số 4, tại thôn K, xã N, huyện Vĩnh Lộc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM954422 cấp ngày 06/9/2018. Thời điểm bà H1 và bà H ký kết Hợp đồng đặt cọc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc để đảm bảo cho khoản vay nợ trước đó của vợ chồng bà H, ông C. Số tiền đặt cọc đã được bà H1 chuyển vào số tài khoản 3508205295296 thuộc ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn của bà Vũ Thị H. Bà H đã nhận được số tiền bà H1 đặt cọc và dùng số tiền này để trả nợ, tất toán cho khoản vay Ngân hàng từ trước đó của vợ chồng bà H, sau khi tất toán xong khoản vay nợ Ngân hàng cũng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Bà H1 đã thực hiện xong và đúng với nội dung mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Bà H đã vi phạm cam kết như đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đã quá thời hạn đặt cọc, sau nhiều lần thoả thuận, vợ chồng bà H, ông C không chuyển nhượng tài sản là thửa đất trên cho bà H1 và cũng không trả lại số tiền đặt cọc trên cho bà H1. Vì vậy, bà H1 yêu cầu vợ chồng bà H, ông C phải trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 328 BLDS nên được chấp nhận.

Vì bà H vi phạm nghĩa vụ như hai bên đã cam kết nên bà H1 yêu cầu bà H, ông C phải chịu tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), số tiền phạt cọc bà H1 yêu cầu thấp hơn số tiền phạt cọc mà hai bên đã thoả thuận là 1.000.000/ngày (kể từ ngày đặt cọc 20/4/2022) và thấp hơn giá trị tài sản đặt cọc (hai bên thoả thuận giá trị tài sản chuyển nhượng là 150.000.000 đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 328 BLDS nên được chấp nhận.

- Về nghĩa vụ liên đới: Qua xác minh tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc, cũng như tại địa phương thấy rằng: Ngày 16/3/2022 ông Nguyễn Văn C đã uỷ quyền cho bà Vũ Thị H được toàn quyền thay

mặt ông C xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến việc vay vốn tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc. Ngày 17/3/2022, bà H đã vay vốn tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc số tiền là 150.000.000 đồng, tài sản thế chấp cho khoản vay trên là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM954422. Ngày 20/4/2022, bà H trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi phát sinh, số tiền gốc là 150.000.000 đồng, số tiền lãi là 1.397.260 đồng. Ngày 20/4/2022, bà H1 có số tài khoản 3508236588888 chuyển khoản số tiền 151.400.000 đồng vào tài khoản 3508205295296 của bà H. Trong ngày 20/4/2022 bà H đã trích tài khoản 3508205295296 để trả nợ cho khoản vay tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Vĩnh Lộc. UBND xã N cho biết bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn C có đăng ký kết hôn với nhau vào ngày 28/10/2005. Hiện nay hai người vẫn chung sống cùng nhau tại thôn K, xã N. Vợ chồng có 01 thửa đất số 1291, tờ bản đồ số 04 địa chỉ thôn 1, xã K (nay là thôn K, xã N) với diện tích 200m² nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị V (bà nội của anh C) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM954422 ngày 06/9/2018, đứng tên ông Nguyễn Văn C. Hiện nay bà H, ông C đang sinh sống trên thửa đất này. Thửa đất số 1291, tờ bản đồ số 04 tuy đứng tên một mình ông Nguyễn Văn C, nhưng nhận chuyển trong thời kỳ hôn nhân, thửa đất này cũng đã được thế chấp cho khoản vay nợ chung của vợ chồng tại ngân hàng. Số tiền đặt cọc bà H nhận từ bà H1 được bà H dùng để trả cho khoản vay chung của vợ chồng. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm liên đới cùng bà H trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho bà H1 là phù hợp với quy định tại các Điều 27, 33, 37 Luật Hôn nhân và gia đình. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, buộc vợ chồng bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng là phù hợp. Tổng cộng bà H, ông C phải trả cho bà H1 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 được chấp nhận nên bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% tương ứng với số tiền phải trả là 200.000.000 đồng $\times 5\% = 10.000.000$ đồng. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 147, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Điều 27, Điều 33, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình. Khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1.

Buộc bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng bà H, ông C phải trả cho bà H1 số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tính từ ngày 21/12/2023, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Buộc bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn C phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004759 ngày 06/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Vĩnh Lộc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lộc;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Lê Thị Hương Giang