

Bản án số: 27/2024/DSST
Ngày: 19-6-2024
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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Công

2. Bà Vũ Thị Phương Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Nữ Lệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 307/2023/TLST-DS ngày 08-11-2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXST-DS ngày 03-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1974 (có mặt);

HKTT: 45/44 Thùy Vân, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chỗ ở: 74/21/2B Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh M, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 72 Phạm Ngọc Thạch, phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đang bị giam tại Trại giam Thủ Đức (Z30D), tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 74/21/2B Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Tại đơn khởi kiện ngày 26-10-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị X trình bày:

Ngày 15-10-2020 bà Nguyễn Thị Khánh M ký hợp đồng nhận ủy quyền từ vợ chồng ông Trịnh Anh Q bà Lưu Thị N đối với diện tích 7.389,4m² đất tại

thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thụ, số 41 đường 27/4 phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 08/11/2022 bà Hoàng Thị X ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với bà Nguyễn Thị Khánh M, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bà X đã đặt cọc cho bà M số tiền 1.780.000.000 đồng. Theo đó, thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định.

Sau đó, do bà M không cung cấp đủ giấy tờ để chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 nên ngày 13/2/2023 bà M đã tự nguyện hoàn trả trước cho bà X số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.680.000.000 đồng bà M hẹn sẽ hoàn trả vào ngày 13/4/2023. Tuy nhiên, sau đó bà M không thực hiện theo cam kết.

Vì thế, bà X có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/11/2022 giữa bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Khánh M. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Khánh M hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 1.680.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng). Bà X không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

[2]. Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ngày 21-3-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh M trình bày:

Bà Nguyễn Thị Khánh M nhận chuyển nhượng diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của vợ chồng ông Trịnh Anh Q bà Lưu Thị N thông qua hình thức hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/10/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thụ, số 41 đường 27/4 phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà M xác định việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà với vợ chồng ông Q đã hoàn tất và không có tranh chấp gì.

Ngày 08/11/2022 bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho bà Hoàng Thị X với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bà M đã nhận số tiền đặt cọc là 1.780.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định. Do việc chuyển nhượng trực trực nên ngày 13/02/2023 bà M đã hoàn trả cho bà X 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.680.000.000 đồng bà M hẹn sẽ thanh toán trong thời hạn 2 tháng. Tuy nhiên, sau đó bà M phải đi chấp hành hình phạt tù nên không tiếp tục hoàn trả được số tiền còn lại cho bà X. Bà M đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho bà X.

Bị đơn bà M đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

[3]. Tại tự khai ngày 19-6-2024 và tại phiên tòa, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D trình bày:

Ông Nguyễn Hữu D và bà Hoàng Thị X là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn theo quy định. Ngày 08/11/2022 bà Hoàng Thị X ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với bà Nguyễn Thị Khánh M, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, bà X đã đặt cọc cho bà M số tiền 1.780.000.000 đồng. Theo đó, thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định. Tuy nhiên sau đó bà M không thực hiện theo cam kết và đã trả cho bà X số tiền 100.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 1.680.000.000 đồng. Vì vậy, bà X có đơn khởi kiện tại Tòa án, ông D được triệu tập tham gia với tư cách là người liên quan.

Tuy nhiên, Ông D xác định khoản tiền mà bà X đã đặt cọc cho bà M là khoản tiền vợ ông tự đầu tư làm ăn riêng, ông không tham gia việc đặt cọc và cũng không liên quan đến số tiền bà X đã đặt cọc cho bà M. Vì vậy, ông không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ án này.

[4]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:

Về tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại BLTTDS về thẩm quyền thụ lý, trình tự thụ lý, việc giao nhận thông thụ lý cho Viện kiểm sát và các đương sự. Về thời hạn giải quyết vụ án là chưa đúng với quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Về tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Ông Trịnh Anh Quyết là chủ sử dụng thửa đất lập hợp đồng uỷ quyền với bà Nguyễn Thị Khánh M. Trong phạm vi uỷ quyền, bà M chỉ được chuyển nhượng, nhận đặt cọc quyền sử dụng thửa đất sau khi nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng. Tuy nhiên, bà M chưa hoàn tất thủ tục xóa thế chấp nhưng vẫn lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất cho bà X là vi phạm quy định pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích của người khác. Giao dịch giữa bà M và bà X là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117, 122, 123 BLDS 2015. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc còn lại là 1.680.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch về khoản tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc là 1.680.000.000 đồng, bị đơn có đăng ký thường trú tại thành phố Bà Rịa. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Khánh M có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo luật định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị X:

Sau khi thỏa thuận, ngày 08-11-2022 bà Hoàng Thị X và bà Nguyễn Thị Khánh M thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà Nguyễn Thị Khánh M đồng ý chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị X diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với giá là 2.500.000.000 đồng. Cùng ngày bà X đã đặt cọc số tiền 1.780.000.000 đồng cho bà M. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 2 tháng hai bên sẽ tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau đó do bà M không cung cấp đủ giấy tờ để chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo hợp đồng đặt ngày 08/11/2022 nên ngày 13/2/2023 bà M đã tự nguyện hoàn trả trước cho bà X số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.680.000.000 đồng bà M hẹn sẽ hoàn trả vào ngày 13/4/2023. Tuy nhiên, sau đó bà M không thực hiện theo cam kết. Vì thế bà X cho rằng việc không thể tiếp tục ký hợp đồng là do lỗi của bà M nên bà yêu cầu bà M phải hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc còn lại là 1.680.000.000 đồng. Bà X không yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà M cũng xác nhận việc chuyển nhượng không thể thực hiện được là do bà không cung cấp đủ các giấy tờ cần thiết, ngày 13/02/2023 bà M đã hoàn trả trước cho bà X 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.680.000.000 đồng bà M cam kết sẽ thanh toán trong thời hạn 2 tháng. Tuy nhiên, sau đó bà M phải đi chấp hành hình phạt tù nên không tiếp tục hoàn trả được số tiền còn lại cho bà X. Bà M đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho bà X.

Qua xem xét lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 7.389,4m² đất tại thửa số 44 (cũ 153) tờ bản đồ 27 (cũ 04) xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giữa bà X và bà M là có thật và được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 08-11-2022, bà M đã nhận số tiền đặt cọc là 1.780.000.000 đồng. Bà M cũng xác nhận lỗi của việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của

mình và đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc cho bà X. Ngày 13/02/2023 bà X và bà M đã thống nhất sẽ hoàn trả số tiền đặt cọc vì việc chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện, như vậy thấy rằng hai bên đã tự nguyện hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08-11-2022 và thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà M đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà X không đồng ý mà vẫn yêu cầu hoàn trả tiền cọc.

Từ những phân tích trên có cơ sở khẳng định bà X đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2022. Việc bà M không tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng theo thỏa thuận là từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự thì 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. Do vậy, bà M phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc cho bà X. Do vậy, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà X là có cơ sở nên cần buộc bà M phải hoàn trả số tiền còn lại cho bà X là 1.680.000.000 đồng. Bà X không yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà M hoàn trả cho bà X số tiền 1.680.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Nguyễn Thị Khánh M.

Buộc bà Nguyễn Thị Khánh M hoàn trả cho bà Hoàng Thị X số tiền là 1.680.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Khánh M phải nộp 62.400.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị X được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000807 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

“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, 7a, 7b 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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19-6-2024), đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Anh