

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 142/2024/DS - ST

Ngày: 20/9/2024

V/v tranh chấp: HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Nguyễn Việt Thành

- Ông Nguyễn Hoài Tâm

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: **ông Tạ Bá Nhịn** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 527/QĐXXST-DS ngày 09/8/2024 và 624/QĐXXST-DS ngày 05/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Mỹ L, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

(Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2024, tại V – TP Cần Thơ)

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Kim L1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: H, khu vực Bình Dương, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1942; bà Phạm Thị N, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận B, TPCT

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 07/8/2024 và quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày:

Bà Đỗ Thị Kim L1, là đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn B và bà Phạm Thị N, theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 2162, ngày 22/12/2022, tại VPCC Trần Văn M. Theo hợp đồng ủy quyền này, ông B, bà N ủy quyền cho bà L1 được nhân danh ông B, bà N: nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp... đối với phần đất có diện tích 1.459m² thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 02, tọa lại tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, quận B, thành phố Cần Thơ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 490065 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 21/12/2001 cho ông Đỗ Văn B, bà Phạm Thị N (chính lý biến động ngày 31/7/2003 và 20/6/2011).

Ngày 05/01/2023, ông Nguyễn Thái T và bà Đỗ Thị Kim L1 có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất nêu trên, các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao cho bà L1 700.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc có chữ ký của hai bên.

Theo thỏa thuận, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên tại Phòng Công chứng vào ngày 05/02/2023, nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại là 100 triệu đồng cho bà L1. Tuy nhiên đến ngày ký hợp đồng thì phía bà L1 đã không thực hiện theo thỏa thuận, trốn tránh không ra ký hợp đồng, mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bà L1.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ký ngày 05/01/2023 giữa ông Nguyễn Thái T và bà Đỗ Thị Kim L1. Buộc bà L1 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng (gồm: trả lại tiền đặt cọc 700 triệu, và tiền bồi thường gấp 3 số tiền đã nhận là 2.100.000.000 đồng).

Phía bị đơn – bà Đỗ Thị Kim L1 trình bày tại bản tự khai:

Xác định có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thái T để đảm bảo chuyển nhượng phần đất nêu trên như ông T trình bày. Tuy nhiên theo bà L1, đến ngày ra công chứng thì ông T không có tiền chuyển nhượng nên không đến để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà. Hiện nay thời hạn đặt cọc đã hết, ông T cố tình kéo dài thời gian không công chứng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Do vậy bà không đồng ý với yêu cầu đòi bồi thường của ông T, bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với ông T, yêu cầu ông T trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà N: đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với ông B, bà N.

Tại phiên tòa;

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc đã nhận là 700 triệu đồng và bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Khi bà L1 trả cho nguyên đơn số tiền này, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính (vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do bà L1 giao cho nguyên đơn).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh được nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/01/2023, bà L1 đã nhận cọc số tiền 700 triệu đồng, giao cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nhưng đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng lại không thực hiện theo thỏa thuận, lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là của phía bị đơn, do vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường và hoàn trả lại số tiền đã nhận là có căn cứ. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, tuy nhiên chỉ có phía bị đơn đến Tòa, ghi tự khai, trình bày ý kiến, sau đó không đến Tòa theo triệu tập. Đây là trường hợp đương sự cố tình vắng mặt, do vậy căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng đặt cọc” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh. Phía bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/01/2023

Nguyên đơn và bị đơn khai nhận thống nhất về việc có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/01/2023 để đảm bảo chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 229, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.459m², tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01824 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 20/6/2011. Do vậy đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Hợp đồng ghi nhận giá chuyển nhượng tài sản là 800 triệu đồng, nguyên đơn đã giao cho bà L1 số tiền 700 triệu đồng vào ngày ký hợp đồng đặt cọc, 05/01/2023. 100 triệu đồng còn lại hẹn giao sau 01 tháng, vào ngày ký chuyển nhượng là 05/02/2023. Tuy nhiên đến thời hạn nêu trên, phía bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Lỗi trong việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là của phía bị đơn. Căn cứ vào thỏa thuận về việc bồi thường tiền cọc trong hợp đồng đã ký giữa các bên, phía bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn gấp 03 lần số tiền đã nhận là 2.100.000.000 đồng (700.000.000 đồng x 3) và hoàn trả lại số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do vậy, xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả và bồi thường tổng cộng số tiền là 2.800.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nguyên đơn đang giữ, do nguyên đơn nhận giấy này từ bị đơn, nên nay phải trả lại cho bị đơn là phù hợp

[4] Đối với ý kiến của bị đơn - bà L1 cho rằng khi đến thời hạn công chứng hợp đồng thì ông T không có tiền công chứng nên cố tình kéo dài thời gian, tuy nhiên bà L1 không đưa ra được căn cứ chứng minh, nên không có cơ sở để đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Đỗ Thị Kim L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thái T số tiền 700.000.000 đồng và bồi thường cho ông Nguyễn Thái T số tiền 2.100.000.000

đồng, tổng cộng buộc bà L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thái T số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỉ tám trăm triệu đồng)

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 05/01/2023 giữa ông Nguyễn Thái T và bà Đỗ Thị Kim L1 về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất tại thửa số 229 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Khi bà L1 thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền nêu trên, ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S490065 cấp ngày 21/12/2001 (chính lý biến động ngày 31/7/2003 và 20/6/2011).

2. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu: 88.000.000 đồng (tám mươi tám triệu đồng)

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0002747 ngày 30/5/2024 và 44.000.000 đồng theo biên lai thu số 0002899 ngày 08/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ