

Bản án số: 15/2023/TCDS-ST
Ngày 27 - 9- 2023
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 YÊN BÁI - TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Vân – Bà Nguyễn Thị Minh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Yên Bái: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2023/TLST - TCDS ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST – TCDS ngày 30 tháng 8 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 12/2023/TB - XX ngày 15 tháng 9 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Anh Đỗ Ngọc H, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ H, phường Đ, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

Bị đơn:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1956; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

- Ông Hoàng Công V, sinh năm 1957; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hoàng Lan N, sinh năm 1982; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 5 năm 2023, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H trình bày:

Ngày 14 tháng 7 năm 2022 anh có đặt cọc cho bà Trần Thị L và ông Hoàng Công V, số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 26 diện tích 94,5m² tờ bản đồ 32cIV-a đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L và ông Hoàng Công V, địa chỉ thửa đất tại tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và tài sản trên đất là một nhà xây 3 tầng. Giá bán là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) anh, bà L, ông V thỏa thuận chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản con gái bà L, ông V là chị Hoàng Lan N, số tài khoản 19030291992010 mở tại ngân hàng T1.

Bà L, ông V cam kết trong thời gian 120 ngày sẽ cùng anh làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn trên đất trên cho anh. Trường hợp anh vi phạm thỏa thuận thì anh sẽ mất số tiền đã đặt cọc trên, nếu bà L, ông V vi phạm thỏa thuận thì phải bồi thường cho anh số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 21 tháng 8 năm 2022 bà L đề nghị anh đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và cam kết thực hiện các thủ tục chuyển nhượng nhà và đất như đã cam kết trong văn bản thỏa thuận lập ngày 14 tháng 7 năm 2022. Anh đồng ý và đã chuyển cho bà L, ông V thêm số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản số 19030291992010, chủ tài khoản Hoàng Lan N (con bà L, ông V) mở tại ngân hàng T1. Tổng số tiền anh đã đặt cọc cho bà L, ông V mua thửa đất và nhà nêu trên là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, đã hết thời hạn 120 ngày kể từ ngày anh đặt cọc theo thỏa thuận tại “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” lập ngày 14 tháng 7 năm 2022 nhưng bà L, ông V không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho anh như đã thỏa thuận với anh. Anh đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên bố chấm dứt việc thực hiện các cam kết trong “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” lập ngày 14 tháng 7 năm 2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa anh, bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V.

2. Buộc bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V phải trả cho anh tổng số tiền đặt cọc, tiền vi phạm và tiền lãi tạm tính đến hết tháng 7 năm 2023 là: 503.000.000 đồng (Năm trăm linh ba triệu đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); T vi phạm nghĩa vụ là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Tiền lãi chậm trả tạm tính (lãi suất 20%/năm, thời gian tính

từ ngày 16/11/2022 đến ngày 16/7/2023) là: 53.000.000 đồng (Năm mươi ba triệu đồng).

Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, bà và chồng là ông Hoàng Công V có lập giấy đặt cọc mua bán nhà đất với anh Đỗ Ngọc H có nội dung thống nhất như anh H trình bày, bà và ông V đã nhận tổng số tiền anh H đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) qua tài khoản con gái ông bà là chị Hoàng Lan N. Tuy nhiên, do bản thân bà bị bệnh tim phải điều trị tại bệnh viện H2 nên đã hết thời hạn 120 ngày theo thỏa thuận nhưng vợ chồng bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như thỏa thuận, cam kết với anh H. Nay anh H khởi kiện, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Lan N trình bày:

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, bố mẹ chị là ông Hoàng Công V, bà Trần Thị L có lập giấy đặt cọc mua bán nhà, đất với anh Đỗ Ngọc H, địa chỉ tại tổ H, phường M, thành phố Y, tỉnh Yên Bái, có nội dung như anh H trình bày.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, anh H đã chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản số 19030291992010 của chị mở tại ngân hàng T1. Chị đã nhận được số tiền này và biết đây là tiền anh H đặt cọc để mua nhà đất của bố mẹ chị, số tiền này chị đã giao cho bố mẹ chị.

Đến ngày 21 tháng 8 năm 2022, anh H chuyển thêm số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản số 19030291992010 của chị, chị biết đây là tiền anh H đặt cọc thêm để mua đất của bố mẹ chị, số tiền này chị đã giao cho bố mẹ chị.

Tuy nhiên, do mẹ chị là bà Trần Thị L bị bệnh tim phải điều trị nên hết thời hạn 120 ngày theo thỏa thuận mà bố mẹ chị (bà L, ông V) vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho anh H như cam kết, chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bị đơn ông H1 Công Văn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H.

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 ý kiến của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đây là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc bị đơn bà Trần Thị L và ông Hoàng Văn C có nơi cư trú tại tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H, bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Lan N có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, bị đơn ông Hoàng Công V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng tại phiên tòa lần thứ hai đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng Công V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông H1 Công Văn vắng mặt, không lý do, không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Ngọc H do vậy Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14 tháng 7 năm 2022 bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V, anh Đỗ Ngọc H lập Giấy đặt cọc mua bán nhà đất có nội dung: Anh Đỗ Ngọc H mua thửa đất số 26 tờ bản đồ 32cIV-a đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L và ông Hoàng Công V, địa chỉ thửa đất tại tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và tài sản trên đất là nhà xây 3 tầng. Giá bán là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) theo thỏa thuận cùng ngày anh H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đến ngày 21 tháng 8 năm 2022 anh H tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) chuyển qua tài khoản 19030291992010 mở tại ngân hàng T1 của chị Hoàng Lan N (con gái bà L, ông V).

Bà L, ông V cam kết trong thời gian 120 ngày kể từ ngày anh H đặt cọc ngày 14 tháng 7 năm 2022, bà L, ông V sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho anh H. Nếu anh H không mua sẽ mất tiền đặt cọc. Nếu bà L, ông V không bán thì ngoài số tiền đặt cọc bà L, ông V phải trả còn phải bồi thường cho anh H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Xét thấy Giấy đặt cọc mua bán nhà đất được anh Đỗ Ngọc H, bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V đã tự nguyện ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119, khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Lời khai của bà Trần Thị L, chị Hoàng Lan N phù hợp với lời khai của anh Đỗ Ngọc H phù hợp các tài liệu, chứng cứ các đương sự giao nộp. Thực hiện thỏa thuận theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất. Bên đặt cọc anh Đỗ Ngọc H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận đã đặt cọc tổng số tiền

400.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V qua tài khoản của chị Hoàng Lan N.

Đến ngày 14 tháng 11 năm 2022 là hết thời hạn 120 ngày theo thỏa thuận, kể từ ngày anh H đặt cọc ngày 14 tháng 7 năm 2022 cho đến nay bà L, ông V (bên nhận đặt cọc) không thực hiện thỏa thuận không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 26 tờ bản đồ 32cIV-a đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị L và ông H1 Công Văn địa chỉ thửa đất tại tổ A, phường Y, thành phố Y, tỉnh Yên Bái và tài sản trên đất là nhà xây 3 tầng cho anh H. Như vậy bên nhận đặt cọc bà L, ông V đã vi phạm nghĩa vụ cam kết theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất được ký kết giữa anh H, bà L, ông V nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà L, ông V, anh H không ký kết được. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự bên nhận đặt cọc bà L, ông V có nghĩa vụ phải trả lại cho bên đặt cọc anh H số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc H là có căn cứ được chấp nhận.

Bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Lan N nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh H. Ông Hoàng Công V không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện, nhưng theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ông Hoàng Công V và bà Trần Thị L đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Giấy đặt cọc mua bán nhà đất được anh Đỗ Ngọc H, bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V ký kết ngày ngày 14 tháng 7 năm 2022 nên ông Hoàng Công V phải có trách nhiệm cùng bà Trần Thị L trả lại anh H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tiền vi phạm nghĩa vụ: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); tiền lãi chậm trả tạm tính (lãi suất 20%/năm, thời gian tính từ ngày 16/11/2022 đến ngày 16/7/2023): 53.000.000 đồng (Năm mươi ba triệu đồng). Tổng cộng là 503.000.000 đồng (Năm trăm linh ba triệu đồng)

[3] Về án phí và quyền kháng cáo.

[3.1] Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm,

Bị đơn là người cao tuổi, có đề nghị xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTWQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, 238, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 118, 119, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTWQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Ngọc H:

- Chấm dứt việc thực hiện các cam kết trong “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” lập ngày 14 tháng 7 năm 2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất giữa anh Đỗ Ngọc H, bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V.

- Buộc bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V phải trả cho anh Đỗ Ngọc H số tiền là: 503.000.000 đồng (Năm trăm linh ba triệu đồng).

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Đỗ Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V chưa thi hành án xong còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí:

Anh Đỗ Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.060.000 đồng (Mười hai triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001619 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái;

Bà Trần Thị L, ông Hoàng Công V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

- Tòa án ND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND TP. Yên Bái;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP.Yên Bái;
- Lưu HS, TA.