

Bản án số: 90/2024/DS-ST

Ngày: 31/5/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Văn Vô

2. Bà Trần Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Nguyễn Thiên Kim – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 5.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5: Bà Trần Thị Hồng Phương – Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 240/2023/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Văn Đăng K, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số D đường N, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Xuân K1 hoặc ông Trần Thành L

Cùng địa chỉ: Số B (lầu C) N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023 lập tại Văn phòng C) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Bội Y, sinh năm 1990

Địa chỉ cư trú cuối cùng: Số B đường X, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Phi L1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Căn hộ S chung cư P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn – Ông Ngô Văn Đ Khoa theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án có người đại theo ủy quyền là ông Trần Thành L trình bày:* Ngày 28/7/2023 ông K có ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 439, tờ bản đồ số 32 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 763619, sổ vào sổ cấp GCN: CS03002 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 11/11/2021, cập nhật thay đổi ngày 28/02/2022) từ bà Trần Bội Y với giá là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc, ông K đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà Y thông qua ông Nguyễn Phi L1 – là người môi giới thửa đất trên. Ngày 27/7/2023 ông K chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng qua tài khoản số 19037976867019 Ngân hàng TMCP K2; Chủ tài khoản: Nguyễn Phi L1; nội dung: KHOA GOI-270723-22:53:16.00, sau đó ngày 28/7/2023 ông L1 chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng cho bà Trần Bội Y qua tài khoản số 106871336160 Ngân hàng TMCP C1; chủ Tài khoản: Trần Bội Y; nội dung: Ngo Van Dang Khoa chuyen coc thua 439, tbds 32, Me linh, Lam H, L.

Hợp đồng đặt cọc quy định thời hạn đặt cọc chậm nhất tới ngày 20/8/2023 thì bà Y phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền – trường hợp quá thời hạn nêu trên bà Y không chuyển nhượng cho ông K thì bà Y phải trả ông K 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tới ngày 20/8/2023 thì bà Y không công chứng hợp đồng sang tên cho ông K như thỏa thuận theo Hợp đồng.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc thì bà Y cho biết tài sản đang thế chấp trong ngân hàng V, nhận cọc của ông K để lấy tiền giải chấp lấy Sổ đỏ ra. Khi ông K liên hệ ngân hàng V thì được biết bà Y không trả tiền cho ngân hàng và cũng không làm thủ tục giải chấp. Ông K nhiều lần cố gắng liên hệ với bà Y nhưng bà Y không trả lời.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Bội Y hoàn trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- Bị đơn – Bà Trần Bội Y trình bày: Bà Trần Bội Y vắng mặt trong suốt quá

trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án. Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xác định giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 28/7/2023 là phù hợp với quy định của pháp luật, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận đối với nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2023. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo kết quả xác minh của Công an P, Quận E thể hiện bà Trần Bội Y có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số B đường X, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế không cư trú tại địa chỉ trên (Đến ngày 21/4/2021 đã chuyển về số A đường số F, khu Z, Phường A, Quận A). Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an P1, Quận A thể hiện tại địa chỉ số A đường số F, khu Z, Phường A, Quận A không có người tên Trần Bội Y, sinh năm 1990 đăng ký thường trú, tạm trú. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ nào khác của bị đơn, nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết, việc bị đơn thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho người khởi kiện biết được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Như vậy, có cơ sở để xác định nơi cư trú cuối cùng của bị đơn là nơi bị đơn đăng ký thường trú tại địa chỉ số B đường X, Phường A, Quận E, Thành phố

Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về việc giải quyết vắng mặt đối với đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2023:

Ngày 28/7/2023, ông Ngô Văn Đăng K và bà Trần Bội Y lập Hợp đồng đặt cọc tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 439, tờ bản đồ số 32 tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, giá trị đặt cọc là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là kể từ ngày 28/7/2023 đến ngày 20/8/2023. Hai bên thỏa thuận *“Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A”*; *“Bên A bắt lại tọa độ, bàn giao đúng cọc mốc lô đất trên, ký giáp ranh. Thỏa thuận khác: Tự giải chấp sổ ra khỏi Ngân hàng V trước ngày công chứng. Thông báo cho bên cạnh tác đất hiện tại về việc dọn mặt bằng để bàn giao chủ mới”*; *“Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 (Hai) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng). Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”*. Hợp đồng đặt cọc không có công chứng, chứng thực, có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Phi L1. Đồng thời, ông Nguyễn Phi L1 là người ký thay ông Ngô Văn Đăng K trong Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2023 có chữ ký và dấu vân tay của bên nhận cọc là bà Trần Bội Y. Hợp đồng được giao kết hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia ký kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được xác lập bằng văn bản có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm đặt cọc, tài sản thỏa thuận chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Y. Ông Nguyễn Phi L1 xác định ông Ngô Văn Đăng K là người đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2023, ông chỉ là người môi giới. Ông đã hoàn thành việc chuyển số tiền cọc là 300.000.000 đồng vào tài khoản của bà Trần Bội Y theo yêu cầu của ông K. Giữa ông K và ông L1 không có tranh chấp gì liên quan đến nội dung hợp đồng. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày

28/7/2023 có hiệu lực pháp luật. Quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.2] Về yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường cọc của nguyên đơn:

Thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc, ông K đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà Y thông qua ông Nguyễn Phi L1 – là người môi giới thừa đất trên. Ngày 27/7/2023 ông K chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng qua tài khoản số 19037976867019 Ngân hàng TMCP K2; Chủ tài khoản: Nguyễn Phi L1; nội dung: KHOA GOI-270723-22:53:16.00. Theo giấy xác nhận thông tin ngày 14/12/2023 thì ngày 28/7/2023 ông L1 chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng cho bà Trần Bội Y qua tài khoản số 106871336160, Ngân hàng TMCP C1; chủ tài khoản: Trần Bội Y; nội dung: Ngo Van Dang Khoa chuyen coc thua 439, tbds 32, Me linh, Lam H, L. Như vậy, việc giao nhận khoản tiền đặt cọc giữa ông K và bà Y đã được thực hiện hoàn tất.

Theo thỏa thuận, thời hạn đặt cọc là từ ngày 28/7/2023 đến hết ngày 20/8/2023. Bên bán là bà Y phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho bên mua là ông K. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định đến nay Y không công chứng hợp đồng sang tên cho ông K như thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần liên hệ với bà Y nhưng bà Y không trả lời.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo văn bản số 125/CNLHA ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, xác định thửa đất số 439, tờ bản đồ địa chính số 32 xã M, mã GCN số DD 763619, số vào sổ cấp GCN: CS 03002 do Sở T cấp ngày 11/11/2021 hiện do bà Trần Bội Y đứng tên, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q. Bà Y vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh không vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 28/7/2023. Do đó, có cơ sở xác định đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 28/7/2023, quyền sử dụng đất nêu trên vẫn đang do bị đơn đứng tên, không phát sinh giao dịch chuyển nhượng cho nguyên đơn, hiện vẫn đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 “...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 và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Tại phần Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết có nội dung thỏa thuận: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 (Hai) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng). Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”. Ngoài ra các đương sự không có thỏa thuận nào khác. Ông K đã hoàn thành nghĩa vụ giao đúng số tiền đặt cọc, tuy nhiên bà Y vi phạm thỏa thuận nên ông

Ngô Văn Đăng K yêu cầu bà Trần Bội Y hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền cọc là 300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, bị đơn phải chịu án án phí sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án.

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Ngô Văn Đăng K.

1. Buộc bà Trần Bội Y phải hoàn trả cho ông Ngô Văn Đăng K tổng số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), bao gồm: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2023 và 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn – ông Ngô Văn Đăng K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Ngô Văn Đăng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010984 ngày 29/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn – bà Trần Bội Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

4. 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tp. HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Võ Thị Bích Trâm