

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN Đ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG NAI

Bản án số: 12/2021/DS-ST

Ngày: 28/4/2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH ĐỒNG NAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Đông

2. Ông Trần Quang Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2021/QĐHPT ngày 07 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Khu 3, Khu phố Hiệp Tâm 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Thổng Anh Q, sinh năm: 1969.

Ông Tìn Sủi D, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số 13B, phố 6, ấp 4, xã Phú Lợi, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà N có mặt, bà Q và ông D vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/02/2020, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 23/4/2020 và ngày 26/8/2020, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị N trình bày:

Ngày 20/12/2019 bà Q có đồng ý bán cho bà 01 căn nhà diện tích 87m² tại tờ bản đồ số 27, thửa 152 tọa lạc tại xã Phú Lợi với giá là 400.000.000đ. Bà đã đặt cọc trước 250.000.000đ. Bà Q có hẹn trong vòng 01 tháng thì cả hai vợ chồng bà Q sẽ ra công chứng chuyển nhượng Q sử dụng đất nhưng đã 03 lần đến gặp chồng bà Q thì bà Q không cho gặp mặt. Nay đã quá thời gian cam kết nên bà khởi kiện yêu cầu bà Thổng Anh Q và chồng là ông Tìn Sủi D có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 250.000.000đ và tiền phạt cọc tương đương là 250.000.000đ,

tổng cộng 500.000.000đ. Bà yêu cầu ông D có trách nhiệm cùng bà Q thanh toán cho bà số tiền trên vì theo bà Q nói với bà thì ông D cũng đồng ý bán nhà nhưng sau đó đổi ý không bán nữa. Cụ thể vào ngày 20/12/2019, khi bà và bà Q thỏa thuận mua bán thì không có mặt ông D nhưng bà Q có gọi điện cho ông D và chuyển máy cho bà nói chuyện với ông D thì ông D cũng đồng ý bán cho bà với giá 400.000.000đ và đồng ý để bà Q nhận cọc theo giấy thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà mà bà cung cấp cho Tòa án.

Số tiền hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà là 400.000.000đ và đã đặt cọc 250.000.000đ, còn lại 150.000.000đ. Do nhầm lẫn khi cộng trừ nên bà đã ghi sai số tiền còn lại trong giấy đặt cọc mua bán nhà là 130.000.000đ, thực tế là còn lại 150.000.000đ. Việc có sửa chữa trong giấy đặt cọc mua bán nhà đối với số tiền 400.000.000đ và 250.000.000đ là do có sự thay đổi khi thỏa thuận thương lượng và nhầm lẫn nên hai bên đã thống nhất sửa lại trong giấy cọc đã viết có sự chứng kiến của người làm chứng và đã đọc lại cho bà Q nghe xác nhận nội dung.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2021 bị đơn bà Thóng Anh Q trình bày:

Bà thừa nhận chữ ký và ghi họ tên Thóng Anh Q và dấu vân tay trong bản chính Giấy đặt cọc mua - bán nhà ngày 20/12/2019 mà bà N cung cấp cho Tòa án đúng là do bà viết, lăn tay và ký. Giấy đặt cọc là do bà N viết và có đọc lại cho bà nghe. Bà đồng ý và ký nhận, lăn tay. Bà không nhớ khi đó có người làm chứng hay không. Khi bà nhận tiền cọc bán nhà thì bà chưa bàn bạc với chồng bà là ông Tìn Sủi D cùng các con. Cho đến nay ông D cũng không biết. Sự việc do một mình bà đứng ra làm thì bà tự chịu trách nhiệm với bà N, không liên quan đến chồng con. Nay bà N khởi kiện thì bà đồng ý với số tiền 250.000.000đ. Bà đã trả cho bà N 30.000.000đ nhưng bà không có giấy tờ chứng minh. Nay bà đồng ý trả cho bà N số tiền 220.000.000đ. Đối với số tiền phạt 100.000.000đ phạt cọc thì bà không đồng ý. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà đề nghị bà N cho trả dần, mỗi tháng trả 3.000.000đ vào ngày 20 dương lịch hàng tháng, bắt đầu từ tháng 9/2020 cho đến hết nợ.

- Bị đơn ông Tìn Sủi D: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông D đều vắng mặt không có lý do, cũng không nộp văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Thóng Anh Q và ông Tìn Sủi D chưa chấp hành đúng Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thẩm Q giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải, giao nhận văn bản tố tụng, thời

hạn chuẩn bị xét xử, giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Tòa án xác định và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Bà Q thừa nhận giấy đặt cọc là đúng, bà có ký tên vào giấy đặt cọc, đã nhận đủ 250.000.000đ tiền cọc. Do bà Q vi phạm việc hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nên bà N yêu cầu trả lại tiền cọc là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Nhà đất do ông D và bà Q đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng chỉ có một mình bà Q ký giấy nhận cọc là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên giao dịch đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu. Lỗi làm cho việc đặt cọc bị vô hiệu là do cả bà N và bà Q gây ra, nên hai bên có lỗi ngang nhau. Căn cứ quy định của pháp luật khi giao dịch dân sự vô hiệu thì bà Q phải hoàn trả lại cho bà N tiền cọc đã nhận. Do giao dịch đặt cọc bị vô hiệu nên yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Bà N yêu cầu ông D cùng liên đới trả tiền cọc nhưng không chứng minh được ông D nhận tiền hoặc ông D biết bà Q nhận tiền và sử dụng tiền bà Q đã nhận, do đó yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc bà Q phải trả cho bà N 250.000.000đ. Do bà N không yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên không xem xét mà bà N có Q khởi kiện bằng vụ án khác.

Về án phí: Bà N và bà Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ: Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tiến hành công khai chứng cứ và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng công khai lại tất cả chứng cứ thu thập được, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Thóng Anh Q và ông Tín Sủi D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Q, ông D.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Dương Thị N là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn, bà Thóng Anh Q và ông Tín Sủi D là người bị kiện nên xác định là bị đơn.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét thời hiệu khởi kiện khi giải quyết vụ án theo Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.6] Về thẩm Q giải quyết vụ án: Bị đơn Thống Anh Q và ông Tìn Sủi D đăng ký thường trú tại số 13B, phố 6, ấp 4, xã Phú Lợi, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Điều 26 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.7] Về điều luật áp dụng để giải quyết vụ án: Căn cứ vào thẩm Q giải quyết, thời hiệu khởi kiện, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quy định về án phí và Q kháng cáo thì áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 92, Điều 147, Điều 184, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 131, Điều 328 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

Bà Dương Thị N khởi kiện yêu cầu bà Thống Anh Q và ông Tìn Sủi D có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 250.000.000đ và tiền phạt cọc tương đương là 250.000.000đ, tổng cộng 500.000.000đ. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà N đã cung cấp giấy đặt cọc mua - bán nhà (bút lục 25, 26). Bị đơn bà Q thừa nhận giấy đặt cọc bà N cung cấp là đúng và thừa nhận có nhận của bà N 250.000.000đ tiền cọc. Như vậy, chứng cứ bà N cung cấp là có thực, đây là tình tiết bà N không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo giấy đặt cọc thì bà Q có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 01 tháng nhưng đã quá thời hạn mà bà Q không thực hiện. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu bà Q trả lại tiền cọc 250.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc 250.000.000đ: Bà N yêu cầu bà Q phải chịu tiền phạt cọc do không thực hiện đúng thỏa thuận là ký hợp đồng mua bán nhà. Theo giấy đặt cọc mua bán nhà thì bà Q cam kết chịu phạt cọc nếu không thực hiện việc chuyển nhượng. Cam kết này của bà Q phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015, tuy nhiên không đúng với điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, bởi lẽ: Nhà đất do vợ chồng ông D và bà Q đứng tên sở hữu, sử dụng nhưng chỉ có một mình bà Q ký giấy đặt cọc để bán nhà, thỏa thuận này giữa hai bên là trái pháp luật và không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vì ông D không biết việc thỏa thuận giữa bà Q với bà N. Tại phiên tòa, bà N khai ông D biết việc bà Q nhận tiền cọc và đồng ý bán nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh, bà N cũng không chứng minh được ông D có sử dụng tiền cọc mà bà Q đã nhận hay không, nên yêu cầu của bà N đối với số tiền phạt cọc là 250.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

Theo điểm b khoản 1 mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc như sau: "...b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm

hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung”. Do bà N không có yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu, nên căn cứ Điều 5 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không xem xét xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này. Đối với thiệt hại xảy ra do giao dịch dân sự vô hiệu thì bà N có Q khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bà Q khai đã trả cho bà N 30.000.000đ nhưng không có chứng cứ chứng minh và bà N không thừa nhận việc này, nên không có căn cứ để xem xét cản trừ số tiền này vào nghĩa vụ bà Q phải thực hiện.

Bà N yêu cầu bà Thống Anh Q và chồng là ông Tìn Sủi D cùng có nghĩa vụ trả cho bà 500.000.000đ. Bà N cho rằng ông D biết việc bà thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà với bà Q nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc này. Đồng thời, bà N cũng không chứng minh được ông D có nghĩa vụ liên đới theo quy định của Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân gia đình năm 2014. Bà Q khẳng định ông D không biết việc bà Q nhận cọc của bà N. Do đó, yêu cầu của bà N buộc ông D có nghĩa vụ liên đới cùng bà Q trả tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Qua phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N. Buộc bà Thống Anh Q trả cho bà N 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thống Anh Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là $250.000.000đ \times 5\% = 12.500.000đ$.

Bà Dương Thị N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là $250.000.000đ \times 5\% = 12.500.000đ$. Số tiền 12.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005084 ngày 14/5/2020 và số 0005322 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ được tính trừ vào tiền án phí phải chịu. Bà N đã nộp đủ tiền án phí.

[4] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 92, Điều 147, Điều 184, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Dương Thị N.

Buộc bà Thống Anh Q trả cho bà Dương Thị N 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí:

Bà Thống Anh Q phải chịu 12.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị N phải chịu 12.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 12.500.000đ tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai số 0005084 ngày 14/5/2020 và số 0005322 ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ được tính trừ vào tiền án phí phải chịu. Bà N đã nộp đủ tiền án phí.

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 Q thỏa thuận thi hành án, Q 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phan Thanh Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Hà