

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HUNG HÀ
TỈNH THÁI BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2024/DS-ST

Ngày: 26-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HUNG HÀ, TỈNH THÁI BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thế Hùng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Trung

2. Bà Vũ Thị Khánh Hoà

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đình Trường - *Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Hà tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Ngọc Lân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2024/TLST- DS ngày 19/6/2024 về việc: tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2024/QĐXX-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Phạm Xuân T, sinh năm 1983

Địa chỉ: thôn Kim Châu, xã An Châu, huyện Đông Hưng, tỉnh Thái Bình

2. Bị đơn: anh Đỗ Văn C, sinh năm 1975

Địa chỉ: thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thái Bình

(Tại phiên tòa có mặt anh T. Anh C vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Phạm Xuân T trình bày:

Vào ngày 27/3/2022 tại xã H, huyện H, tỉnh Thái Bình, anh và anh Đỗ Văn C đã ký Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của anh và anh C, cùng người làm chứng là chị Lò Thị T1, sinh năm 1986 là vợ anh hiện ở cùng địa chỉ với anh. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, anh C đồng ý chuyển nhượng cho anh diện tích đất 100m² tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thái Bình với tổng số tiền (giá bán) chuyển nhượng là 250.000.000 đồng (hai trăm năm

mười triệu đồng). Anh đã đặt cọc cho anh C số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 140.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 27/3/2022 đến ngày 26/6/2022. Anh C đã nhận đủ số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) đặt cọc sẽ cùng với anh làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh phải giao đủ số tiền còn lại cho anh C. Anh C đã cam kết diện tích đất bán cho anh không có tranh chấp; diện tích đất anh C bán cho anh được cắt ra với chiều đo mặt tiền là 5m, chiều dài là 20m (giáp đất bà T2 về phía nam thửa đất) từ thửa đất anh C cùng chị L (là vợ anh C nhưng đã ly hôn) đang sử dụng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thái Bình. Hai bên cam kết sau khi ký hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng nếu anh C không bán, không chuyển nhượng diện tích đất 100m² nêu trên cho anh thì anh C phải bồi thường cho anh gấp 03 lần số tiền anh đã đặt cọc cho anh C (90.000 đồng x 3= 270.000.000 đồng). Nếu anh không tiến hành mua đất thì anh mất số tiền đã đặt cọc cho anh C.

Tuy nhiên sau thời hạn đặt cọc trên, anh C không cùng với anh đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đỗ Văn C phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng anh C phải trả cho anh số tiền là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng)

Bị đơn là anh Đỗ Văn C trong bản tự khai đã trình bày: Anh xác nhận anh có ký vào bản Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 và đã nhận tổng số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) của anh Phạm Xuân T. Tuy nhiên, anh đã xem bản Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 do anh T xuất trình thì trong bản Hợp đồng đặt cọc đã ghi thêm nội dung phạt cọc. Khi anh ký bản Hợp đồng đặt cọc thì không có nội dung này nên anh không đồng ý khoản tiền phạt cọc. Anh chỉ đồng ý trả lại số tiền anh đã nhận tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) hoặc anh trả diện tích đất bằng giá trị số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều tuân thủ đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 274, 275, 276, 278, 328 Bộ luật dân sự; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của anh Phạm Xuân T, buộc anh Đỗ Văn C phải trả cho anh Phạm Xuân T số tiền đặt cọc 90.000.000 và số tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn là anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là anh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn là anh Đỗ Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lò Thị T1 có đơn đề nghị ngày 10/9/2024 với nội dung đề nghị Tòa án không xác định chị là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong vụ án. Đề nghị Tòa án buộc anh C trả tiền đặt cọc cho chồng chị là anh Phạm Xuân T; vợ chồng chị sẽ tự giải quyết với nhau về nguồn gốc số tiền chung mà anh T đã sử dụng đặt cọc mua đất của anh C. Xét đây là sự tự nguyện của chị T1 và anh T cũng đồng ý, do đó Hội đồng xét xử không xác định chị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn cư trú tại huyện H, tỉnh Thái Bình nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/3/2022, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc viết tay không qua công chứng, chứng thực, nội dung thể hiện đầy đủ về chủ thể, về tài sản đặt cọc, thỏa thuận cọc, thời gian thực hiện, mục đích đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên và các điều khoản khác. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo Hợp đồng đặt cọc, bị đơn là anh Đỗ Văn C có thỏa thuận bán cho anh Phạm Xuân T một mảnh đất diện tích 100m² thuộc thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thái Bình với tổng giá trị là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Anh T3 đã đặt cọc cho anh C đã nhận số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày 27/3/2022 đến ngày 27/6/2022 bên bán nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) cho bên bán. Tuy nhiên, sau thời hạn đặt cọc bên nhận đặt cọc là anh C không cùng với bên đặt cọc là anh T3 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022

[3.3] Xét quan điểm của bị đơn không đồng ý trả tiền phạt cọc vì cho rằng khi ký Hợp đồng đặt cọc thì không có nội dung phạt cọc mà do bên đặt cọc đã ghi thêm nội dung phạt cọc. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc được lập thành 03 (ba) bản, bên bị đơn giữ 01 (một) bản nhưng bị đơn không xuất trình được bản Hợp đồng đặt cọc và không đưa ra được căn cứ nào chứng minh việc ghi thêm nội dung phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 và lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn là anh C. Theo quy định của pháp luật thì bên có lỗi phải chịu phạt cọc theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết là anh C phải bồi thường cho anh T3 gấp 03 (ba) lần số tiền anh T3 đã đặt cọc.

[4] Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Xuân T, buộc bị đơn là anh Đỗ Văn C phải trả cho anh Phạm Xuân T số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 03 (ba) lần số tiền đặt cọc là 270.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng)

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 276, Điều 278, Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Phạm Xuân T. Buộc bị đơn là anh Đỗ Văn C phải trả cho anh Phạm Xuân T tổng số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Trả lại anh Phạm Xuân T số tiền 6.750.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003797 ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.

- Buộc anh Đỗ Văn C phải nộp 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự,
- Tòa án ND tỉnh Thái Bình,
- VKSND tỉnh Thái Bình,
- VKSND huyện Hưng Hà,
- Chi cục THADS huyện Hưng Hà,
- Lưu: HS-HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thế Hùng

