

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 75/2023/DS-ST

Ngày: 31 – 8 - 2023

*"V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc"*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Lanh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: **Phan Thanh Xuyên.**

2. Ông: **Đinh Minh Phương.**

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên
tòa: Bà Đặng Thị Nghĩa** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLST – DS ngày 09 tháng 02
năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quyết định đưa vụ án ra xét
xử số: 181/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân
huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D – sinh năm: 1962 (vắng mặt, có đơn xin
vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Nguyễn Thị D** là Luật sư
Nguyễn Thanh T, Công ty Luật L - Chi nhánh T (có mặt).

Địa chỉ: số M, thị trấn B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Phương N – sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền anh **Nguyễn Phương N** là anh **Trần Minh
G**, sinh năm: 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023) (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 03/02/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D
trình bày:**

Vào ngày 28/4/2022 bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Phương N có thỏa thuận là bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m², tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng là 2.280.000.000đ. Bà D có đặt tiền cọc cho anh N số tiền là 250.000.000đ. Hai bên có làm giấy tay “*tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)*” ngày 28/4/2022. Hai bên có thỏa thuận đến ngày hai bên ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã sẽ nhận đủ tiền còn lại là 2.030.000.000đ. Nếu bên bán tự ý hủy hợp đồng thì bên bán sẽ bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và ngược lại bên mua tự ý hủy hợp đồng thì mất tiền cọc. Bên bán là anh Nguyễn Phương N, bên mua là bà Nguyễn Thị D các bên đã thống nhất ký tên vào giấy tay của tờ thỏa thuận. Theo anh N trình bày với bà D tại thời điểm anh N nhận tiền cọc của bà D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 84 anh N đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên bà D và anh N có thỏa thuận bên ngoài thời điểm để bà D và anh N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngay sau khi anh N thanh toán và hoàn thành xóa thế chấp cho ngân hàng đối với thửa đất trên. Sau đó bà D đã nhiều lần yêu cầu anh N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nhưng anh N không thực hiện.

Đến tháng 12 năm 2022, bà D được biết anh N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 84 cho người khác nhưng anh N không trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho bà D.

Nay bà D yêu cầu anh N phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

*** Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Phương N là anh Trần Minh G vắng mặt nhưng tại các phiên hòa giải anh G trình bày:**

Ngày 28/4/2022 anh N và bà D có làm “*Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)*”, hai bên thỏa thuận là anh N chuyển nhượng cho bà D phần đất có diện tích 2.994,2m², thửa số 84, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 2.280.000.000đ, bà D đặt cọc trước cho anh N số tiền là 250.000.000đ và thỏa thuận đến ngày hai bên ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thì bà D trả đủ số tiền

còn lại là 2.030.000.000đ cho anh N, hai bên thống nhất thỏa thuận nếu anh N tự ý hủy hợp đồng anh N bồi thường cho bà D gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và ngược lại bên bà D tự ý hủy hợp đồng thì mất tiền cọc. Đến ngày 30/6/2022 anh N thông báo cho bà D về việc bà D liên hệ với anh N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại là 2.030.000.000đ cho anh N nếu sau 30 ngày bà D nhận được thông báo mà không liên hệ với anh N thì xem như bà D đã tự ý hủy thỏa thuận đặt cọc ngày 28/4/2022. Hết thời gian thông báo 30 ngày bà D không liên lạc với anh N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy bà D đã vi phạm hợp đồng. Nay bà D yêu cầu anh N phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ thì anh N không đồng ý.

Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ thì anh N không có ý kiến.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D là Luật sư Nguyễn Thanh T có ý kiến như sau:**

Vào ngày 28/4/2022 bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Phương N có thỏa thuận là bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m², tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng là 2.280.000.000đ. Sau đó bà D đã nhiều lần yêu cầu anh N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nhưng anh N không thực hiện. Anh N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 84 cho người khác nhưng anh N không trả tiền đặt cọc cho bà D. Anh N đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Anh N cố tình không xóa thế chấp tại ngân hàng. Do anh N đã vi phạm nghĩa vụ đối với bà D nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu anh N phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử tuân thủ theo Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hướng giải quyết vụ án: áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm

2015. Điều 292, Điều 328 của luật dân sự năm 2015. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D. Buộc anh Nguyễn Phương N trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc 250.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu của bà D về việc yêu cầu anh N trả số tiền phạt cọc 500.000.000đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Phương N nộp 12.500.000đ.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, giữa nguyên đơn bà D và bị đơn anh N. Anh N có nơi cư trú tại ấp Phước Lý Nhì, xã Quới Thiện, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

[2] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà D và anh N được thiết lập dựa trên sự tự nguyện giữa đôi bên nên hợp đồng này phù hợp theo quy định của pháp luật.

Theo “*Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)*” ngày 28/4/2022 thì bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m², tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng là 2.280.000.000đ. Bà D có đặt tiền cọc cho anh N số tiền là 250.000.000đ. Hai bên có thỏa thuận đến ngày hai bên ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã sẽ nhận đủ tiền còn lại là 2.030.000.000đ. Bà D trình bày do tại thời điểm anh N nhận tiền cọc của bà D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N đối với thửa đất 84 thì anh N đã thế chấp để vay vốn tại ngân hàng nên bà D có nhiều lần yêu cầu anh N thanh toán và hoàn thành xóa thế chấp cho ngân hàng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh N không thực hiện. Người đại diện theo ủy quyền của anh N trình bày do anh N có thông báo cho bà D liên hệ với anh N để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà D không liên lạc với anh N là do bà D vi phạm hợp đồng.

Nay bà Nguyễn Thị D yêu cầu anh N phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ. Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với anh N với số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Xét yêu cầu của bà D là có căn cứ theo “Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc)” ngày 28/4/2022. Thể hiện anh N có chuyển nhượng cho bà D phần đất tại thửa 84, diện tích 2.994,2m², tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do anh N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại công văn số: 26/2023/CV- PGD Vũng Liêm ngày 30/3/2023 của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Vĩnh Long – Phòng giao dịch Vũng Liêm ý kiến: Anh Nguyễn Phương N có thể chấp quyền sử dụng đất số DA296592, thửa số 84, tờ bản đồ số 17, tại xã Quới An, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 22/3/2021 và thay đổi vào ngày 19/4/2021 cho anh Nguyễn Phương N đứng tên sử dụng để đảm bảo khoản vay tại Sacombank ngày 10/5/2021. Đến ngày 23/12/2022 anh Nguyễn Phương N đã tắt toán hợp đồng vay và Sacombank hoàn trả tài sản cho anh N. Như vậy thể hiện từ ngày 10/5/2021 đến ngày 23/12/2022 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84 của anh N đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Vĩnh Long – Phòng giao dịch Vũng Liêm nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D được do đó anh N là người đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt tiền cọc). Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 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. Nay bà D yêu cầu anh N phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc anh N có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 250.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu anh N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Xét ý kiến của vị Luật sư có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 292, Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

Buộc anh Nguyễn Phương N có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị D với số tiền là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu anh Nguyễn Phương N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Phương N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

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 thoả 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh