TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG** _____	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số:100/2024/DS – ST
Ngày: 01-7-2024

"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 SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Châu

Ông Huỳnh Phước

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:61/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 02 năm 2024; Về việc:*"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:61/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hứa Thị Hồng Th, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 94A, đường L, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị Mỹ H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 108B, đường L, khóm B, phường B, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1949. Địa chỉ: Số 42, đường , khóm D, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th trình bày:*

Vào ngày 15/09/2023, bà Th với bà Thạch Thị Mỹ H có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 96m^2, tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Trường Thành A, xã Trường Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, do bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú cấp ngày 31/12/2007 và số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng đặt cọc nêu trên bà Thạch Thị Mỹ H là người nhận tiền đặt cọc, do bà H làm người môi giới bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Th.

Trong nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc có ghi rõ thời hạn là 30 ngày, từ ngày 15/09/2023 đến ngày 15/10/2023 thì phía bên A (Bên nhận tiền cọc bà H) sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B (Bên đặt cọc bà Th) tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu quá thời hạn thỏa thuận trên bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Tuy nhiên, khi đến hết thời hạn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bên bà Thạch Thị Mỹ H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên đất cho bà Th như đã cam kết.

Vì vậy, bà Hứa Thị Hồng Th khởi kiện bà Thạch Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét và giải quyết: Buộc bà Thạch Thị Mỹ H trả cho bà Th số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 30.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết về việc nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th khởi kiện yêu cầu bà Thạch Thị Mỹ H trả số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và phạt cọc 15.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Còn bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đều vắng mặt, chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th đối với bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H. Buộc bà H có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và phạt cọc 15.000.000 đồng cho bà Th theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2023 mà hai bên đã giao kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy, bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Thạch Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị L theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th khởi kiện bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Do đó, quan hệ phát sinh tranh chấp được xác định là tranh chấp về dân sự mà cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H có địa chỉ cư trú tại phường 5, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, nên nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng giải quyết vụ kiện theo địa chỉ nơi cư trú của bị đơn là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do các đương sự không đặt ra yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về nội dung vụ án: Vào ngày 15/09/2023, bà Hứa Thị Hồng Th với bà Thạch Thị Mỹ H ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 96m^2, tại thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp Trường Thành A, xã Trường Khánh, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng với số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng và số tiền bà Th đặt cọc cho bà H là 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì phía bị đơn bà H không thực hiện, nên bà Th khởi kiện bà H. Từ đó các bên phát sinh tranh chấp.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H không có ý kiến phản đối gì đối với số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và phạt cọc 15.000.000 đồng. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án và đã được Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ như: Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2023 (bút lục số 10) thể hiện nội dung bà Hứa Thị Hồng Th có đặt cọc cho bà Thạch Thị Mỹ H số tiền 15.000.000 đồng để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 96m^2 nêu trên, thời hạn thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày, kể từ ngày 15/9/2023 đến ngày 15/10/2023 và thỏa thuận phạt cọc tương ứng với số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, có hai bên ký tên, nên đây là những tình tiết sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.2] Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử vụ án thì phía bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H không có ý kiến gì phản đối hoặc cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến phản đối của mình đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2023 hai bên đã thỏa thuận, ký kết nêu trên và số tiền đặt cọc đã nhận 15.000.000 đồng, nên phải chịu hậu quả pháp lý của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.3] Xét nội dung điều khoản về Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 9 năm 2023 hai bên đã ký, như sau:… "*Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên (30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc) nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên…".* Đối chiếu với điều khoản cam kết chung nêu trên của Hợp đồng đặt cọc thì thấy, quyền sử dụng đất nêu trên không phải là tài sản hợp pháp của bà Thạch Thị Mỹ H, nhưng bà H lại thỏa thuận chuyển nhượng

cho bà Hứa Thị Hồng Th, cũng như nhận tiền đặt cọc và cam kết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Th, nhưng hết thời hạn theo cam kết bà H không thực hiện được, nên bà H là bên có lỗi trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký.

[5.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th cung cấp cho Hội đồng xét xử "Tờ cam kết" của bà Thạch Thị Mỹ H, cho rằng do bà H viết, ký tên cam kết sẽ trả lại cho bà Th tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và bồi thường 15.000.000 đồng vào ngày 25/12/2023, nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

[6] Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định. Đặt cọc*:....2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại 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".*

Đối chiếu với quy định nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th đối với bị đơn bà H trả lại tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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, lệ phí Tòa án; Bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định số tiền là 1.500.000 đồng (30.000.000 đồng x 5% án phí có giá ngạch). Nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

[8] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th đối với bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H.

2. Buộc bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th số tiền 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng)*. Trong đó, tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và phạt cọc là 15.000.000 đồng.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H chậm trả số tiền nêu trên cho bà Th thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả thi hành án.

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1 Buộc bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng)*.

3.2 Nguyên đơn bà Hứa Thị Hồng Th được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0001430 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn bà Thạch Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Sóc Trăng;*
- *VKSND TP. Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Kim Sa Pha