

Bản án số: 23/2025/DS-ST
Ngày 21-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mai Hồng.

Ông Lê Anh Khoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 574/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 939/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 411/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh T**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H; địa chỉ: Số B đường T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01-12-2023). (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Trần Thiên K**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số B đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 06-02-2024 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Trung H trình bày:

- Do có nhu cầu mua đất để cất nhà ở, thông qua người quen giới thiệu, nguyên đơn ông Trần Thanh T có biết bà Trần Thiên K có 02 quyền sử dụng đất tại khu vực V, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang là:

+ Diện tích là 200m² đất ở tại đô thị, thuộc thửa 1043, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 777124, số vào sổ cấp giấy CH00493 do UBND thị xã N (cũ) cấp ngày 30-12-2011 cho bà Trần Thiên K và ông Phạm Ngọc L.

+ Diện tích là 204m² đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa 1055, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 777755, số vào sổ cấp giấy CH00494 do UBND thị xã N (cũ) cấp ngày 30-12-2011 cho bà Trần Thiên K và ông Phạm Ngọc L.

- Đến ngày 29-10-2023, nguyên đơn và bà K có lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất)” để thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà K toàn bộ 02 diện tích đất nêu trên. Giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng cho cả 02 thửa đất. Để đảm bảo cho giao dịch nguyên đơn có đặt cọc cho bà K số tiền 100.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ ngày 29-10-2023 cho đến hết ngày 19-11-2023. Còn lại số tiền 1.100.000.000 đồng các bên thỏa thuận sẽ thanh toán vào ngày 19-11-2023 ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và bên bà Kim G các giấy tờ có liên quan của nền đất cho nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc được nguyên đơn và bà K cùng ký tên và điểm chỉ để làm bằng chứng.

- Đến ngày 17-11-2023, nguyên đơn có điện thoại và nhắn tin cho bà K để nhắc nhở việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận, nhưng bà Kim V lý do chưa chuẩn bị đủ tiền để rút giấy trong ngân hàng nên đề nghị nguyên đơn gia hạn thêm 01 tuần. Hết thời hạn 01 tuần, bà K vẫn không giữ đúng cam kết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn, mặc dù nguyên đơn liên tục điện thoại và nhắn tin yêu cầu thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc. Đến nay bà K cố tình tránh mặt nguyên đơn và không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bán như trong hợp đồng đặt cọc đã quy định.

- Ngoài ra, theo nội dung hợp đồng đặt cọc có ghi nhận: “Trường hợp bên A (bà K) không bán thửa đất nêu trên. Bên A có trách nhiệm bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền đã nhận cọc”.

- Nhận thấy hành vi của bà K đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ yêu cầu giải quyết:

+ Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất)” giữa nguyên đơn và bà Trần Thiên K lập ngày 29-10-2023.

+ Buộc bà Trần Thiên K phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền bồi thường (phạt cọc) cho nguyên đơn 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa,

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Trung H trình bày:*

Bị đơn bà Trần Thiên K không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất)” giữa nguyên đơn và bà Trần Thiên K lập ngày 29-10-2023. Buộc bà Trần Thiên K phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền bồi thường (phạt cọc) cho nguyên đơn 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

** Bị đơn – bà Trần Thiên K vắng mặt.*

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 kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà Trần Thiên K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bà K là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 06-02-2024, thể hiện nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn để mua đất, do bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả tiền cọc, bồi thường hợp đồng, do đó xác định đây là loại kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận N nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 29-10-2023 thể hiện bị đơn có nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 777124, sổ vào sổ cấp giấy CH00493 do UBND thị xã N (cũ) cấp ngày 30-12-2011 cho bà Trần Thiên K và ông Phạm Ngọc L và quyền sử dụng đất tại thửa 1055, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 777755, sổ vào sổ cấp giấy CH00494 do UBND thị xã N (cũ) cấp ngày 30-12-2011 cho bà Trần Thiên K và ông Phạm Ngọc L; giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng ngay sau khi công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, thời gian hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 29-10-2023 đến hết ngày 19-11-2023.

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không thực hiện đúng cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) 100.000.000 đồng.

Đối với bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn nhưng bị đơn không đến tòa, bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên, không có công chứng chứng thực. Đối với hợp đồng đặt cọc pháp luật không bắt buộc phải có công chứng, chứng thực nên hợp đồng này có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy, theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 29-10-2023 các bên thoả thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 29-10-2023 đến hết ngày 19-11-2023, tuy nhiên đã hết thời hạn quy định bị đơn vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thoả thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi nên nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 29-10-2023 là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 423, Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn đã nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng thì bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Đối với yêu cầu bồi thường (phạt cọc), tại Hợp đồng đặt cọc có thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên, cụ thể:

“- Trường hợp Bên B không ký hợp đồng chuyển nhượng đối với nền đất nêu trên hoặc không trả đủ số tiền thanh toán lần 2 đúng hạn. Bên B chịu mất toàn bộ số tiền đã thanh toán.

- Trường hợp Bên A không bán thửa đất nêu trên. Bên A có trách nhiệm bồi thường cho Bên B gấp đôi số tiền đã nhận cọc”.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền bồi thường (phạt cọc) là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc nguyên đơn cung cấp được chứng cứ bản gốc Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 29-10-2023 có chữ viết và chữ ký của bị đơn, đây là căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên cần tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 29-10-2023, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng và tiền bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 200.000.000 đồng.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116; Điều 117, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 424 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn bà Trần Thiên K.

Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 29-10-2023 giữa nguyên đơn ông Trần Thanh T với bị đơn bà Trần Thiên K.

Buộc bà Trần Thiên K có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh T số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền bồi thường 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng),

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thiên K phải chịu án phí là 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Trần Thanh T được nhận lại 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0001467 ngày 13-6-2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Dương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phượng