TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 21-3-2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Trọng Văn và ông Nguyễn Văn Thiện.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Tô Văn Liên – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Ông Cao Quốc Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 76/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2021, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các bên đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Vũ Văn C, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: Thôn Tố Phác, xã ĐH, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1976;

Nơi cư trú: Số 69/9A đường 48, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1976;

Nơi cư trú: Số nhà 125B, đường Z30A, thôn NH, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn, bị đơn có mặt nhưng bỏ về sau khi kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/03/2021, tại thôn NH, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, giữa anh C và bà Th đã tự nguyện giao kết với nhau một Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, trước sự chứng kiến của ông Lê Thế Sơn, Nguyễn Văn Dũng và ông Bùi Duy Khánh (con trai bà Th). Đối tượng của hợp đồng nói trên là thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39, diện tích 390,1m^2 do bà Nguyễn Thị Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 204951 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/11/2017. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh C đã giao cho bà Th số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) theo như thỏa thuận trong Hợp đồng (bà Th cũng ghi nhận đã nhận đủ một trăm triệu tiền cọc nêu trên, có người làm chứng số 1: Lê Thế Sơn và người làm chứng 2: Bùi Duy Khánh đã ký xác nhận).

Sau đó, vào ngày 14/04/2021, ông C đến để tiếp tục thanh toán cho bà Th số tiền 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn) theo đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021. Nhưng khi 02 bên cùng nhau đến phòng công chứng có thẩm quyền và phòng tài nguyên và môi trường của Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh hỏi thủ tục sang tên từ bên bán sang bên mua thì được quý cơ quan tư vấn cần làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và tách phần đất ở tiếp xúc với đường đi (thuộc đường số 15) trước khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất từ bên bán sang bên mua, nên các bên cùng thỏa thuận gia hạn thêm khoản 5 tháng (tức là đến 15/09/2021) để bên bán hoàn thiện các giấy tờ cần thiết, việc này được các bên thỏa thuận miệng và ghi nhận rõ ràng trong bản phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2021. Tôi đã ký, người làm chứng 1: Lê Thế Sơn, người làm chứng 2: Nguyễn Văn Dũng đã ký. Riêng bên nhận cọc bà Nguyễn Thị Th nói để đó ký sau trong 01, 02 ngày; tuy nhiên, nay đã rất nhiều ngày và rất nhiều lần anh C gọi điện yêu cầu bà Th ký Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2021 bàn giao cho anh C. Lúc đầu bà Th còn nghe điện thoại còn hứa để ký sau, nhưng nay thì bà Th chính thức không nghe điện thoại, cắt đứt không liên lạc với anh C.

Nguyên đơn vẫn tôn trọng việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng như đã L kết, nếu bị bị đơn bội ước hợp đồng thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trong đơn khởi kiện và các bản khai của nguyên đơn. Cụ thể do bà Nguyễn Thị Th vi phạm hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn yêu cầu bà Th trả lại 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc và buộc bà Th phải bồi thường số tiền phạt cọc theo hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng. Việc phía bị đơn cho rằng nguyên đơn không thông báo cho phía bị đơn khi cho rằng phía bị đơn vi phạm hợp đồng trước 5 ngày theo hợp đồng đặt cọc là chưa đủ điều kiện khởi kiện là không phù hợp. Nguyên đơn đã rất nhiều lần liên hệ với chị Th và chị Th không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng vì vậy bên phía nguyên đơn phải khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/02/2022, ông Nguyễn Xuân L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Vũ Văn C yêu cầu:

1/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị Th thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định đối với quyền sử dụng diện tích 390,1m^2 đất, thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39 cho ông Vũ Văn C.

2/ Trường hợp bà Th không đồng ý chuyển nhượng cho ông C hoặc không có đủ điều kiện chuyển nhượng cho công C thì ông C yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/03/2021 giữa bà Nguyễn Thị Th với ông Vũ Văn C. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Bà Th thừa nhận có thỏa thuận bán cho ông C thửa đất thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39, diện tích 390,1m^2 do bà Nguyễn Thị Th đứng tên với giá 1.350.000.000 đồng, bà Th có nhận cọc của ông C với số tiền 100 triệu; tuy nhiên do giấy tờ trục trặc do chồng bà Th mất, khi bán đất bà Th có nói cho ông C biết nhưng ông C vẫn đồng ý mua đất và tự làm giấy tờ để bà Th ký. Do đó, bà Th không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của ông C.

Tại bản tự khai ngày 05/11/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 16/3/2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối tượng của hợp đồng là: Thửa đất số 39, tổ bản đồ số 66, diện tích 390,1m2, địa chỉ: thôn NH, xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.350.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm năm mơi triệu đồng)

Thời điểm đặt cọc, bà Th có đề nghị các bên ra UBND xã Đông Hà để lập hợp đồng đặt cọc có chứng thực của xã cho đúng thủ tục giấy tờ nhưng ông C từ chối và khẳng định sổ đỏ đứng tên bà Th là hợp lệ rồi, không cần phải ra xã, các bên tự viết giấy cọc với nhau cũng có giá trị. Vì tin tưởng, cũng nghĩ anh C là người am hiểu giấy tờ, đất đai, pháp luật nên bà Th đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc tại nhà.

Phương thức thanh toán: lần 1 ngay sau khi ký hợp đồng ông C đặt cọc cho bà Th số tiền 100.000.000 đồng; lần 2 trước ngày 16/4/2021, sau khi bên A bàn giao các giấy tờ bao gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận ly hôn của Tòa án (tất cả photo công chứng 01 bản) và giấy tờ gốc mua bán giữa bên A và chủ đất củ, thì ông C là bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A số tiền cọc tiếp là 1.250.000.000 đồng.

Ngày 14/4/2021, bị đơn là bà Th đã giao giấy CNQSD đất (bản chính) số CH 204951 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/11/2017, chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Th, lèm theo các giấy tờ: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho ông C, để các bên tiến tới giao kết HĐCNQSD thửa đất số 66. Tuy nhiên, ông C đã không giao số tiền 1.250.000.000 đồng cho bà Th. Do

đó, các bên không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/3/2021.

Ngày 5/5/2021, bị đơn nhận được thông báo thụ L vụ án số 76/TB-TA ngày 5/5/2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất của TAND huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Như vậy, mặc dù phái nguyên đơn chưa hề có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng gửi cho bị đơn, theo đúng quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 428 của BLDS 2015, cũng như thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/3/23021, đã đơn phương khởi kiện bà Th ra Tòa án để yêu cầu phạt cọc. Như vậy, về mặt ý chí khẳng định, nguyên đơn bà bên không có thiện chí tiếp tục giao kết hợp đồng và cũng là bên tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thông báo cho bên còn lại. Lỗi hoàn toàn là do chủ quan của nguyên đơn, do đó bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng, không đồng ý thanh toán số tiền phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng Lê Thế Sơn trình bày: Vào ngày 16/3/2021, ông Sơn chứng kiến việc bà Nguyễn Thị Th và ông Vũ Văn C ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó ông C đặt cọc cho bà Th số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Th; hai bên thống nhất thỏa thuận đến ngày 16/4/2021 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; đến ngày 14/4/2021, tôi có chứng kiến ông C mang số tiền 1.250.000.000 đồng để thanh toán cho bà Th và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau khi các bên đến Văn phòng công chứng thì được biết phải làm thủ tục thừa kế liên quan đến chồng bà Th; sau đó ông C lập phụ lục hợp đồng cho bà Th thời gian 05 tháng để hoàn tất thủ tục thừa kế của chồng bà Th, tuy nhiên bà Th không ký, nhưng có con trai bà Th và em trai bà Th chứng kiến và ký vào phụ lục hợp đồng.

Tại phiên toà: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021, giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Bị đơn Nguyễn Thị Th gây mất trật tự tại phiên tòa và bỏ về ngay sau khi kết thúc phần thủ tục phiên tòa.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ L, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn; bị đơn có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh và giao dịch dân sự được thực hiện tại xã Đông Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về thủ tục ủy quyền: Ngày 19/01/2022, chị Nguyễn Thị Thanh Dung có văn bản chấm dứt ủy quyền đối bị đơn trong vụ án này. Tại phiên tòa, bị đơn thống nhất chấm dứt ủy quyền với bà Nguyễn Thị Thanh Dung; Do đó, căn cứ Điều 89 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 138, điểm d khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp chấm dứt tư cách đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh Dung trong vụ án này. Đồng thời, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết ý kiến của chị Nguyễn Thị Thanh Dung trong vụ án này.

[2.2] Về quyền khởi kiện: Tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021, bà Th và ông C thỏa thuận: "*Thời hạn thanh toán của lần 2 là trước ngày 16/4/2021*"; phụ lục hợp đồng ghi ngày 14/4/2021 do nguyên đơn lập thể hiện ý chí của nguyên đơn là cho bị đơn thời hạn 05 tháng để thực hiện thủ tục pháp L có liên quan đến diện tích chuyển nhượng; tuy nhiên, bị đơn không ký vào phụ lục hợp đồng; do đó, Hội đồng xét xử không sử dụng phụ lục hợp đồng để xác định thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện của nguyên đơn; ngày 5/5/2021 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là đảm bảo quy định tại Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với hành vi của bị đơn tại phiên tòa: Tại phiên tòa, bị đơn có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án; sau khi kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, bị đơn đã có hành vi gây rối trật tự, vi phạm nội quy phiên tòa và bỏ ra về; Tuy nhiên, Bị đơn đã được Tòa án thực hiện tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về chứng cứ: Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới; do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ mà đương

sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[4.1] Về giao dịch dân sự: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 16/3/2021, tại thôn NH, xã Đông Hà, huyện Đức Linh; ông Vũ Văn C và bà Nguyễn Thị Th có thỏa thuận ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đây là tính tiết đã được các bên thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Về tính pháp L của hợp đồng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông C và bà Th đều có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, ông C và bà Th có ý chí trung thực và tự nguyện; do đó giao dịch đặt cọc này được pháp luật bảo vệ.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 66, tờ bản đồ địa chính số 39, diện tích 390,1m^2 đất tọa lạc tại thôn NH, xã Đông Hà, huyện Đức Linh; giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.350.000.000 đồng;

Tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng, ông C và bà Th thỏa thuận thanh toán như sau:

"Lần 1: Sau khi ký hợp đồng này Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng 16/3/2021

Lần 2: Bên B thanh toán cho bên A số tiền cọc tiếp là 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) sau khi bên A bàn giao các giấy tờ bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận ly hôn của Tòa án (tất cả photo công chứng 01 bản) và giấy tờ gốc mua bán giữa bên A và chủ đất cũ. Thời hạn thanh toán của lần 2 là trước ngày 16/4/2021".

Thực hiện nội dung thỏa thuận nêu trên, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C đã thanh toán cho bà Th số tiền 100.000.000 đồng. Bà Th thừa nhận đã nhận cọc 100.000.000 đồng từ ông C.

Ngoài ra trong Điều 6 của hợp đồng cũng thể hiện rõ cam đoan của các bên.

[4.3] Xét tính pháp L của quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ công văn số 04/CNVPĐKĐĐĐL ngày 14/01/2022 và các tài liệu kèm theo, có căn cứ xác định thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/11/2017 thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị Th và ông Bùi Văn Công.

Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định về Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng như sau:

"*1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận. Trong trường hợp vợ hoặc chồng xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình thì được coi là có sự đồng ý của bên kia, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình.*

2. Trong trường hợp vợ hoặc chồng định đoạt tài sản chung vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp L của giao dịch vô hiệu."

Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng như sau:

"*1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.*

2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản;

b) Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu;

c) Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình."

Tại Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản quy định về nghĩa vụ của bên bán đất như sau: "*Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp*".

Tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận như sau:

"6.1. Bên A chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

a/ Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật

……

- Quyền sử dụng đất nói trên thuộc quyền sở hữ và sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp khiếu kiện, không quy hoạch……"

Theo các quy định của pháp luật như đã viện dẫn và thỏa thuận của các bên tại khoản 6.12 mục 6 như nêu trên, thì bà Th phải có nghĩa vụ cung cấp chính xác về thông tin của quyền sử dụng đất mà bà chuyển nhượng cho ông C; bà Th biết và buộc phải biết đất này thuộc quyền sử dụng chung của bà và chồng bà là ông Bùi Văn Công; tuy nhiên bà Th đã không cung cấp thông tin về đất cũng như thông tin về tình trạng pháp L của ông Bùi Văn Công (còn sống hay đã chết) tại thời điểm thỏa thuận cho bên nhận chuyển nhượng biết mà chỉ cung cấp bản photo giấy chứng nhận mang tên bà Th cho bên nhận chuyển nhượng, dẫn đến việc bên nhận chuyển nhượng cho rằng đất này của bà Th nên thống nhất thỏa thuận đặt cọc.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/3/2021 giữa ông C và bà Th là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do bị nhầm lẫn.

Tại Điều 123 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:

"*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định."

Quá trình thụ L đến trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; thấy rằng trong giao dịch dân sự này, bà Th là bên có nghĩa vụ nhưng bà không thể thực hiện được toàn bộ nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc làm cho mục đích của bên có quyền là bên ông C không thể đạt được. Như vậy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/3/2021 giữa bà Th và ông C vừa bị vô hiệu vừa không thể thực hiện được do lỗi của bị đơn Nguyễn Thị Th; do đó, ông C (thông qua người đại diện theo ủy quyền) yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là đúng quy định tại Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[4.4] Về hậu quả pháp L của việc hủy hợp đồng:

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*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 đặt cọc; 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*".

Đối với số tiền 100.000.000 đồng, các bên đương sự đều thừa nhận đây là tiền đặt lần 1 như trong hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận, cho nên cần buộc bị đơn Nguyễn Thị Th trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Tại Điều 418 của Bộ luật dân sự quy định về thỏa thuận phạt vi phạm như sau:

"*1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.*

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

3. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm".

Vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay tại thời điểm ký nhận cọc, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, mặc khác việc các bên đương sự thỏa thuận phạt cọc gấp 4 lần được thể hiện tại mục 2.3 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc là thỏa thuận phạt vi phạm; thể hiện sự tự nguyện và phù hợp với các quy định tại khoản 3 Điều 418 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc gấp 04 lần tiền cọc là có căn cứ để chấp nhận. Cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 400.000.0000đồng là phù hợp với quy định đã được viện dẫn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 262; Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 123, Điều 126, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 418, Điều 425, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014; Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2012; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Văn C về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/3/2021 giữa ông Vũ Văn C và bà Nguyễn Thị Th.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th trả lại cho ông Vũ Văn C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th thanh toán cho cho ông Vũ Văn C số tiền phạt vi phạm là 400.000.000 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 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải chịu số tiền 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Vũ Văn C số tiền 12.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0005293 ngày 05/5/2021.

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

4/ 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án văn;

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

Mai Thuận