

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày: 21/9/2023
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 CAM RANH – TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Văn Liêm

2. Ông Trần Tá

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 252/2022/TLST-DS ngày 22/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2023/QĐXX-ST ngày 15/8/2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1969; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị H1, sinh năm: 1980; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Huỳnh T, sinh năm: 1962; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người làm chứng:* Ông Đặng Thành P và bà Trần Thị H2; Nơi cư trú: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày:*

Ngày 28/12/2021, bà Đặng Thị H1 và bà Đặng Thị H đã lập một hợp đồng đặt cọc để sang nhượng một lô đất có chiều ngang 05m, chiều dài 22,5m tọa lạc tại tổ

dân phố P, phường C, thành phố C. Nguồn gốc thửa đất đó là của ông Đặng Mậu K (là chú ruột) của bà H, khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông K chết thì thửa đất này được cho các con của ông K là bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị L và ông Đặng Thành P. Sau đó, bà H1 mua lại phần đất của bà Đặng Thị L và bà H1 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà H với giá là 1.350.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho bà H1 500.000.000 đồng. Bà H1 đã nhận đủ tiền cọc. Hai bên thoả thuận khi nào lô đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và bà H sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại, nếu ai vi phạm sẽ bị phạt gấp đôi.

Sau này bà H được biết lô đất mà bà H1 sang nhượng cho bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 164, tờ bản đồ số 32, diện tích 357m² tọa lạc tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C cho vợ chồng em trai của bà H1 là ông Đặng Thành P và bà Trần Thị H2.

Sự việc bà H và bà H1 lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021, vợ chồng ông P, bà H2 đều biết vì ông P có nói cho bà H biết bà H1 đã giao 200.000.000 đồng cho ông P để ông P đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mua trụ xi măng chờ ngày chia thừa. Hiện nay, thửa đất này bà H1 và em trai Đặng Thành P đã bán cho người khác.

Để bảo vệ quyền lợi cho bà H, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh giải quyết buộc bà Đặng Thị H1 phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng, yêu cầu bà H1 phải trả cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa bị đơn bà Đặng Thị H1 vắng mặt và trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà H1 cũng không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.*

** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huỳnh T trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H1.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình là không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Đặng Thị H1 phải trả số tiền bà H đã đặt cọc cho bà H1 để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu về số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)

Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Đặng Thị H khởi kiện bị đơn bà Đặng Thị H1 có nơi cư trú tại thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; căn cứ theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

Bị đơn bà Đặng Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

Bà Đặng Thị H khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị H1 phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Giấy giao kèo giữa bà Đặng Thị H và bà Đặng Thị H1 và ông Nguyễn Huỳnh T được viết tay đề ngày 28/12/2021 và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại Hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. 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

[2.2] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng một lô đất ngang 05m, dài 22,5m tọa lạc tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C. Nguồn gốc thửa đất đó là của ông Đặng Mậu K (là chú ruột) của bà H, khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông K chết thì thửa đất này được cho các con của ông K là bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị L và ông Đặng Thành P. Sau đó, bà H1 mua lại phần đất của bà Đặng Thị L và bà H1 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà H1 với giá là 1.350.000.000 đồng. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Đặng Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đặng Thị H1 trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 500.000.000 đồng và yêu cầu bà H1 phải bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản là 1.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày thì giấy giao kèo đề ngày 28/12/2021 do có chữ ký của bị đơn bà Đặng Thị H1. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Đặng Thị H1 đến Tòa án để làm việc nhưng bà H1 vắng mặt và cũng không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng nghĩa với việc bà H1 đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của nguyên đơn, căn cứ vào giấy giao kèo đề ngày 28/12/2021 để giải quyết vụ án.

Trong giấy giao kèo đề ngày 28/12/2021 thể hiện rõ bà H1 đã nhận tiền cọc của bà H số tiền 500.000.000 đồng. Tuy vậy, hai bên không thể hiện thời gian để đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi khởi kiện, nguyên đơn khai thừa đất của bà H1 nhận đặt cọc để bán cho bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 164, tờ bản đồ số 32, diện tích 357m² tọa lạc tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C. Tuy nhiên, qua xác minh tại xác minh tại Ủy ban nhân dân phường C thì thửa đất mà bà H1 đã cung cấp cho bà H thuộc tổ dân phố P, phường C chứ không phải tổ dân phố P, thửa đất mà 02 bên đã thực hiện đặt cọc để chuyển nhượng thì nguyên đơn khai hiện nay do ông Phạm Quốc T1 và bà Trần Thị P1 đang quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định đối tượng hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Việc bà H1 đã nhận tiền cọc của bà H và cam kết chuyển nhượng một đối tượng không thể thực hiện được đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000 đồng chịu phạt cọc có căn cứ nên được chấp nhận.

Về số tiền phạt cọc: Theo “Giấy giao kèo” lập ngày 28/12/2021 thì các bên chỉ ghi nội dung “Nếu sau này vi phạm hợp đồng của 1 bên B”. Đây là một thỏa thuận không rõ nên áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H về việc buộc bị đơn bà Đặng Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Đối với ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh cho rằng do các bên không ghi rõ thông tin thửa đất, thời hạn đảm bảo giao kết, vi phạm cụ thể nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thông tin thửa đất: Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; mặt khác, đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ghi thông tin thửa đất là không bắt buộc.

- Về thời hạn đảm bảo giao kết: Mặc dù trong “Giấy giao kèo” lập ngày 28/12/2021 không ghi rõ thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và việc bị đơn không đến Toà theo triệu tập của Toà án đã chứng tỏ bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình và cũng thể hiện việc bị đơn không thể hiện thiện chí để đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Từ đó có thể khẳng định, lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thuộc về bị đơn. Vì vậy, việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc là có căn cứ.

- Về số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn do vi phạm hợp đồng đặt cọc: Như đã phân tích nêu trên. Đây là một thoả thuận không rõ nên áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 42.000.000 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, Điều 147, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 280, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị H. Buộc bị đơn bà Đặng Thị H1 phải trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỉ đồng)

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Đặng Thị H1 phải nộp 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho bà H 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0000321 ngày 21 tháng 11 năm 2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

3. Quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Bị đơn có quyền kháng cáo bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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, 7a, 7b 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 Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố Cam Ranh;
- Chi cục THADS thành phố Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Quốc Hay