

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 22/2024/DS- ST

Ngày: 12/6/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Hòa

2. Bà Quách Thị Tình

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa không tham gia phiên tòa.

Ngày 12/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLST- DS, ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST – DS ngày 19/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST – DS ngày 15/5/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Đình M, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, Thanh Hóa.

- Bị đơn:

Ông Bùi Văn M1, sinh năm: 1967

Bà Quách Thị L, sinh năm: 1963

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện T, Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt anh M, vắng mặt ông M1 và bà L (Ông M1 và bà L vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Phạm Đình M trình bày:

Ngày 30/5/2023 anh có đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất có diện tích 450 m² nằm trong thửa đất số 25 tờ bản đồ số 17 tại thôn Đ, xã T, huyện T với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 30/5/2023, anh và vợ, chồng ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó anh đã đặt cọc cho ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L số tiền 30.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền cọc này cho ông M1 và bà L. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (Hợp đồng đặt cọc) các bên tham gia đặt cọc, đều ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Thời hạn hợp đồng là 80 ngày, ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L cam kết đất không có tranh chấp và không vướng quy hoạch và sẽ có trách nhiệm lấy sổ đất đang thế chấp ngân hàng về cho anh, cung cấp giấy tờ cần thiết để anh làm thủ tục chuyển nhượng. Hợp đồng cũng ghi rõ nếu ông M1, bà L vi phạm sẽ phải bồi thường gấp 3 lần, tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 90.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi anh đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tiến hành đo đạc thửa đất thì phát hiện một phần đất thỏa thuận chuyển nhượng phía giáp mặt đường giao thông không thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 17 mà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cháu của ông M1 và bà L. Anh đã thông báo cho ông M1 và bà L biết nhưng ông M1 và bà L chỉ nói là đã đổi đất cho cháu nhưng chưa được cấp giấy ông, bà sẽ hoàn thiện thủ tục để chuyển nhượng đất cho anh theo thỏa thuận. Hết thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc, ông M1 và bà L không lấy sổ từ ngân hàng về giao cho anh và không cung cấp giấy tờ cần thiết và thực hiện thủ tục để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh, anh đã nhiều lần liên lạc với ông M1, bà L để lấy lại tiền cọc, sau nhiều lần đòi nhờ công an xã giải quyết ông M1 và bà L mới trả cho anh số tiền 10.000.000 đồng, số tiền còn lại ông, bà hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không trả tiền cọc cho anh. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M1 và bà L phải trả cho anh số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 60.000.000đ. Ông M1 và bà L đã trả được 10.000.000đ còn lại số tiền là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 23/02/2023 bị đơn là bà Quách Thị L trình bày:

Ngày 30/05/2023, vợ, chồng ông bà đồng ý tách thửa đất cho anh Phạm Đình M thửa đất mặt đường 15m, sâu 30m với giá 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận hợp đồng nếu vợ chồng bà vi phạm hợp đồng, không bán cho anh M thì phải hoàn trả tiền đặt cọc bồi thường gấp 3 lần (Ba lần) số tiền anh M đã đặt cọc cho vợ chồng bà với số tiền là 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng). Vợ, chồng bà lâu nay vẫn ở và sử dụng đất không có tranh chấp, tuy nhiên thời điểm bán đất vợ, chồng bà không biết phần đất vợ chồng bà bán cho anh M thì cháu của vợ, chồng bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần đất đã bán cho anh M ở phía mặt đường nên không thể chuyển nhượng được cho anh M

và cũng không lấy sổ ở ngân hàng về để thực hiện chuyển đổi đất cho cháu và giao cho anh M để làm thủ tục chuyển nhượng được nữa. Đến nay anh M yêu cầu vợ, chồng bà trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Bà xác định vợ, chồng bà có lỗi trong việc này. Tuy nhiên do điều kiện kinh tế gia đình bà khó khăn nên bà đề nghị chỉ trả lại cho anh M số tiền anh M đã đặt cọc (còn 20.0000.000 đồng nữa) còn tiền phạt cọc ông, bà không có khả năng để trả được đề nghị anh M tạo điều kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập ông Bùi Văn M1 để nộp bản tự khai và thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông M1 đều vắng mặt không có lý do. Do đó không có ý kiến của ông M1 trong hồ sơ vụ án.

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, HĐXX nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Qua yêu cầu khởi kiện của anh M xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L hiện đang cư trú tại xã T, huyện T nên Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự, nhưng ông M1 và bà L vắng mặt không có lý do, nên tòa án đã tiến hành mở phiên họp vắng mặt bị đơn và thông báo kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho bị đơn theo khoản 3 Điều 210 BLTTDS. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến phiên hoà giải hai lần nhưng đều không đến để tham gia hoà giải nên Toà án không tiến hành hoà giải được. Đây là trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại khoản 1 điều 207 BLTTDS.

Ông M1 và bà L cũng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 khoản 3 Điều 228 BLTTDS, tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về nội dung vụ án*: Ngày 30/5/2023, anh Phạm Đình M và ông Bùi Văn M1, bà Quách Thị L có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất có diện tích 450 m², có sơ đồ vẽ trong hợp đồng thể hiện chiều rộng giáp đường giao thông là 15m và chiều sâu là 30m nằm trong thửa đất số 25 tờ bản đồ số 17 tại thôn Đ, xã T, huyện T với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Anh M đã đặt cọc cho ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L số tiền 30.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền cọc này cho ông M1 và bà L, thời hạn đặt học là 80 ngày. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (Hợp đồng đặt cọc) các bên tham gia đặt cọc, đều ký tên và điểm chỉ

vào hợp đồng. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều hoàn toàn tự nguyện. Do đó, hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Bùi Văn M1 và Quách Thị L đã không thực hiện đúng như đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Bản thân bà L cũng đã thừa nhận lỗi của vợ, chồng ông bà trong việc không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến không thể chuyển nhượng đất cho anh M đúng thời hạn được. Do đó ông M1 và bà L phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là phù hợp. Tại hợp đồng đặt cọc các bên ký kết ngày 30/5/2023 đã thỏa thuận nếu ông M1 và bà L vi phạm hợp đồng thì phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường tổng số tiền 90.000.000 đồng. Sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện không vi phạm điều cấm phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, việc anh Phạm Đình M yêu cầu ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, tiền phạt cọc 60.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận. Ông M1 và bà L đã trả cho anh M số tiền đặt cọc 10.000.000đ nên cần buộc ông M1 và bà L phải tiếp tục trả cho anh M tổng số tiền còn lại là 80.000.000đ

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh M được chấp nhận toàn bộ nên ông M1 và bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 24; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình M

Buộc ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L phải trả cho anh Phạm Đình M tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng); Trong đó: Hoàn trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Đình M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002224 ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn anh Phạm Đình M có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Bùi Văn M1 và bà Quách Thị L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Văn Hải