

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 49/2023/DS - ST
Ngày: 09-5-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan;

Ông Trần Hữu Tiến.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Thị Hậu là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 371/2022/TLST- DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2023/QĐXX-ST ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình Kh, sinh năm 1986. Trú tại: Khu phố Z, phường M, thị xã B, tỉnh B. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Bị đơn: Anh Đỗ Thanh T, sinh năm 1982; chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ Y, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh N. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Đình Kh trình bày:

Ngày 16/7/2022, anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Kh phần đất diện tích 7.046,9m²; thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 40; đất tọa lạc tại ấp L, xã V, huyện T, tỉnh N; giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

Để đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/7/2022. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là anh Kh đặt cọc cho anh T, chị H số tiền 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán cho anh T, chị H vào

ngày 16/8/2022. Nếu anh Kh không nhận chuyển nhượng nữa thì sẽ mất cọc; nếu anh T, chị H không chuyển nhượng cho anh Kh phần đất 7.046,9m² thì phải trả lại cho anh Kh số tiền đã cọc là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng và phải bồi thường một khoản tiền bằng 05 (năm) lần số tiền anh Kh đã đặt cọc.

Khi anh T, chị H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Kh phần đất nêu trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín (Sacombank) – Chi nhánh huyện Tân Châu. Do đó, hai bên hẹn 01 tuần sau anh Kh sẽ đưa tiếp cho anh T, chị H số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để anh T, chị H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, làm thủ tục sang tên cho anh Kh.

Đúng hẹn, 01 tuần sau anh Kh đến Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh huyện Tân Châu để cùng anh T, chị H trả nợ cho Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì chỉ có anh T đến, chị H không đến. Sau đó, anh T lại nói là có trục trặc thủ tục ở Ngân hàng nên hẹn 01 tuần sau sẽ lấy sổ ra.

01 tuần sau, anh Kh liên lạc thì anh T, chị H nhiều lần hứa hẹn nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Kh. Đến ngày 18/8/2022, anh Kh đến tìm anh T, chị H thì anh T, chị H lại tiếp tục hẹn, nên anh Kh có yêu cầu anh T, chị H viết “Giấy cam kết” nội dung: anh T, chị H cam kết đến ngày 29/8/2022 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Kh. Nếu không thực hiện thì phải trả cho anh Kh số tiền cọc đã nhận là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Khi viết giấy cam kết thì anh Kh cũng đề nghị ghi lại hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022, vì nhận thấy thỏa thuận phạt cọc gấp 05 lần quá cao. Do đó, hai bên dùng bút xóa để xóa nội dung “05 (năm)” và ghi lại là “02 (hai)”.

Đến ngày 29/8/2022, anh Kh có đến gặp nhưng anh T, chị H lại tiếp tục hẹn qua tuần. Ngày 30/8/2022, anh Kh liên lạc với anh T thì anh T nói là không chuyển nhượng đất cho anh Kh nữa và sẽ trả lại tiền cọc, phạt cọc cho anh Kh.

Ngày 10/9/2022, anh T có chuyển khoản cho anh Kh số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, hẹn sang tuần sẽ trả số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng còn lại. Từ đó về sau anh Kh không thể liên lạc được với anh T, chị H.

Nay anh Nguyễn Đình Kh khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa anh Nguyễn Đình Kh với anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H; anh T, chị H có nghĩa vụ trả cho anh Kh số tiền đặt cọc còn thiếu là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H vắng mặt trong quá trình tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, kèm theo giấy triệu tập anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H đến Tòa án để làm việc, nhưng anh T, chị H đều vắng mặt không có lý do và

không có bất cứ văn bản nào ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn anh Nguyễn Đình Kh đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

- *Về việc giải quyết vụ án:* Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Kh; hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa anh Nguyễn Đình Kh với anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H; buộc anh T, chị H có nghĩa vụ trả cho anh Kh số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Đình Kh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H với anh Kh; yêu cầu anh T, chị H trả số tiền đặt cọc còn thiếu và phạt cọc là 700.000.000 đồng, đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại: Tổ Y, P, xã H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ nhất ngày 25/4/2023 và phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai ngày 09/5/2023 nhưng anh T, chị H đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T, chị H.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Anh Nguyễn Đình Kh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H với anh Kh; yêu cầu anh T, chị H trả số tiền đặt cọc còn thiếu và phạt cọc tổng cộng là 700.000.000 đồng. Tài liệu, chứng cứ anh Kh cung cấp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là: “Giấy cam kết” ghi ngày 18/8/2022 (bản chính) và “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày 16/7/2022 (bản chính).

Xét “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày 16/7/2022 và “Giấy cam kết” ghi ngày 18/8/2022 do nguyên đơn cung cấp, thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc đã ký, ghi họ tên xác nhận. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có ý kiến gì về việc bị ép buộc, lừa dối khi xác lập hợp đồng. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Hợp đồng có chữ ký, dấu lấn tay của bên đặt cọc là anh Nguyễn Đình Kh, bên nhận đặt cọc là anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H. Ngay phần bên dưới chữ ký của anh Đỗ Thanh T còn có ghi nội dung “Đã nhận đủ 650.000.000đ”

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 có hiệu lực pháp luật; việc anh Kh và anh T, chị H có giao kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận về việc đặt cọc là có thật.

[3.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Xét thấy, giữa anh Nguyễn Đình Kh và anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và anh Kh đã đặt cọc số tiền 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Đến ngày hẹn là ngày 16/8/2022, anh T, chị H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên ngày 18/8/2022 đã viết giấy thừa nhận việc “sai hẹn ngày ký công chứng” và cam kết ngày 29/8/2022 sẽ công chứng ký chuyển nhượng cho anh Kh.

Đến nay, anh T, chị H vẫn chưa thực hiện theo thỏa thuận, không làm thủ tục sang tên công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho anh Kh. Anh Kh khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022, đòi tiền cọc và bồi thường (phạt cọc) là có căn cứ.

[3.4] Về mức bồi thường cọc (phạt cọc):

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự: “... 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.”

Theo “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày 16/7/2022 các bên đã thỏa thuận nếu “đổi ý từ chối không chuyển nhượng... phải trả lại cho bên B toàn bộ số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A và bồi thường một khoản tiền bằng 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, cụ thể tổng số tiền phải trả cho bên B là 1.300.000.000VNĐ”.

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ là hợp đồng đặt cọc, “giấy cam kết” có cơ sở xác định số tiền cọc anh T, chị H đã nhận của anh Kh là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Nay anh T, chị H không giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên anh T, chị H có nghĩa vụ trả

lại cho anh Kh số tiền đặt cọc 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường cọc (phạt cọc) 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng theo như nội dung đã thỏa thuận vào ngày 16/7/2022. Anh Kh thừa nhận anh T, chị H đã trả cho anh Kh số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng tiền cọc, nên anh T, chị H còn phải tiếp tục trả cho anh Kh 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền cọc và số tiền 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng phạt cọc.

Từ các phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Kh đối với anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H về yêu cầu trả số tiền cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, phạt cọc 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đình Kh không phải chịu án phí; anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình Kh về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Đình Kh đối với phần đất diện tích 7.046,9m²; thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp P, xã V, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Đình Kh số tiền đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng và khoản tiền bồi thường (phạt cọc) là 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày anh Kh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T, chị H không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh T, chị H còn phải trả cho anh Kh số tiền 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.

2. Về án phí:

Anh Nguyễn Đình Kh không phải chịu án phí. Hoàn trả cho anh Kh số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007822 ngày 21/12/2022 và 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng theo biên lai thu số 0007821 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Đỗ Thanh T, chị Nguyễn Thị H phải chịu 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Báo cho các bên đương sự biết được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- THA Dân sự huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Diễm My