

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ SÊ
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số:13/2022/DS-ST
Ngày: 02-11- 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 CHƯ SÊ - TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Dậu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Trí Thuyết

2. Ông Siu Tơ Lul

- Thư ký phiên tòa: Bà Tào Thị Mỹ Huệ- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Hồ Trí H, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn S, huyện S, Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Diệu T, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn L (nay là thôn B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Mạnh Đ trình bày:

Ngày 29/4/2022 ông Hồ Trí H và bà Huỳnh Thị Diệu T cùng ký “Giấy nhận tiền cọc mua nhà”. Trong đó thỏa thuận bà T nhận 25.000.000 đồng tiền đặt cọc để đồng ý chuyển nhượng cho ông H 01 căn nhà tọa lạc tại diện tích 206,7 m² đất ở đô thị, số thửa 803, tờ bản đồ 31 mang tên Huỳnh Thị Diệu T, địa chỉ thửa đất tại đường Q, tổ dân phố X, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Hai bên thỏa thuận từ ngày 06/5/2022 hai bên sẽ đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Nếu bà T vi phạm Hợp đồng đặt cọc sẽ bị phạt 300% số tiền đặt

cọc. Nếu ông H vi phạm thì cũng bị phạt cọc 25.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 690.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong giấy đặt cọc hai bên ghi nhầm giá trị chuyển nhượng bằng số là “690.000đ”, bằng chữ là “Sáu mươi chín triệu đồng chẵn”.

Đến ngày 06/5/2022, bà T không cùng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng theo cam kết mặc dù ông H đã điện thoại, đến nhà nhưng bà T cố ý tránh mặt. Hiện nay bà T đã bán nhà và đất cho người khác.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được ký ngày 29/4/2022 giữa ông H và bà T; buộc bà T trả cho ông Huệ 50.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 25.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Diệu T trình bày:

Bà T thừa nhận ngày 29/4/2022 ông H và bà T cùng ký “Giấy nhận tiền cọc mua nhà”. Trong đó thỏa thuận bà T nhận 25.000.000đ tiền đặt cọc để đồng ý chuyển nhượng cho ông H 01 căn nhà tọa lạc tại diện tích 206,7 m² đất ở đô thị, số thửa 803, tờ bản đồ 31 mang tên Huỳnh Thị Diệu T, địa chỉ thửa đất tại đường Q, tổ dân phố X, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Hai bên thỏa thuận từ ngày 06/5/2022 hai bên sẽ đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Nếu bà T vi phạm Hợp đồng đặt cọc sẽ bị phạt 300% số tiền đặt cọc. Nếu ông H vi phạm thì cũng bị phạt cọc 25.000.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 690.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong giấy đặt cọc hai bên ghi nhầm giá trị chuyển nhượng bằng số là “690.000đ”, bằng chữ là “Sáu mươi chín triệu đồng chẵn”.

Ông H có thỏa thuận miệng với bà T trong thời gian 06 ngày kể từ ngày ký giấy đặt cọc sẽ cho bà mượn 690.000.000 đồng để bà trả nợ cho ngân hàng và rút bìa đỏ về (lúc ký hợp đồng đặt cọc bìa đỏ bà đang thế chấp tại ngân hàng). Tuy nhiên sau đó ông H không cho bà mượn tiền như đã hứa hẹn. Sau đó bà phải mượn tiền của người khác để trả tiền cho ngân hàng và lấy bìa đỏ về. Ngày 06/5/2022 bà có yêu cầu ông H đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H nói với bà không mua nữa. Ngày 20/6/2022 bà mới chuyển nhượng nhà và đất cho bà Phạm Thị V.

Bà T đồng ý đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc của ông H. Đối với yêu cầu buộc bà phải trả ông H 50.000.000 đồng bao gồm 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000 đồng tiền phạt cọc thì bà không đồng ý. Vì ông H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc chứ không phải bà. Tuy nhiên bà không có chứng cứ gì chứng minh việc ông H vi phạm hợp đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của cơ quan và người tiến hành tố tụng: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cung cấp đầy đủ chứng cứ đảm bảo theo đúng quy định. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ theo giấy triệu tập và quyết định cung cấp chứng cứ

của tòa án, không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh trình bày của mình là có căn cứ.

Về phần nội dung: Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 và Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trí H.

Hủy Hợp đồng đặt cọc là “Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà” lập ngày 29/4/2022 giữa ông Hồ Trí H và bà Huỳnh Thị Diệu T.

Buộc bà Huỳnh Thị Diệu T phải trả cho ông Hồ Trí H tổng số tiền là 50.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương tiền cọc đã nhận là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Huỳnh Thị Diệu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng: Ông Hồ Trí H khởi kiện “tranh hợp đồng đặt cọc” với bà Huỳnh Thị Diệu T; địa chỉ: Thôn L (nay là thôn B), thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

[2]. Xét hình thức và nội dung “Giấy nhận tiền cọc mua nhà” mà hai bên ký kết, Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 29/04/2022, hình thức là “Giấy nhận tiền cọc mua nhà” và không có 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. Các bên tham gia hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. 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.

Các đương sự đều thừa nhận: Nội dung hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán căn nhà trên đường Q, tổ dân phố X, thị trấn S, huyện CS, tỉnh Gia Lai với giá 690.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng đặt cọc hai bên ghi nhầm giá trị chuyển nhượng bằng số là “690.000đ”, bằng chữ là “Sáu mươi chín triệu đồng chẵn”. Trong hợp đồng hai bên không ghi rõ đặc điểm thửa đất nhưng quá trình giải quyết vụ án cả hai đều thừa nhận đó là thửa đất số 803, tờ bản đồ số 31, diện tích 206,7 m². Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng là có thật. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của tài sản, thời gian thực hiện giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... 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.

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

Hai bên cam kết sẽ thực hiện thủ tục từ ngày 06/5/2022. Ông H trình bày, đến ngày 06/5/2022 bà T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết dù ông H đã liên lạc nhưng cố ý tránh mặt. Bà T trình bày ngày 06/5/2022 bà có yêu cầu ông H đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H nói với bà không mua nữa, tuy nhiên lời khai của bà không được ông H thừa nhận và bà không có chứng cứ gì chứng minh việc ông H vi phạm hợp đồng. Trong nội dung hợp đồng, hai bên cam kết thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng nhà ở “từ ngày 06/5/2022”, thế nhưng hiện nay bà T đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác, như vậy là đã vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/4/2022 giữa các bên đối với diện tích đất 206,7 m² thuộc thửa đất số 803, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại tổ dân phố X, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Xét thấy, yêu cầu trên của đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong hợp đồng thỏa thuận nếu bà Huỳnh Thị Diệu T vi phạm hợp đồng sẽ bị phạt 300% số tiền đặt cọc. Nếu ông Hồ Trí H vi phạm thì bị phạt cọc 25.000.000 đồng. Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “...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.” Thế nên, việc ông H yêu cầu bà T trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc là có căn cứ. Việc ông H yêu cầu bà Thùy phải trả cho ông H số tiền cọc là 25.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 25.000.000 đồng không vượt quá thỏa thuận ban đầu của hai bên nên cần chấp nhận.

Từ những căn cứ, nhận định trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trí H, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà T vào ngày 29/4/2022, buộc bà T phải trả cho ông H số tiền cọc là 25.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 25.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 và Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trí H:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc là “Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà” lập ngày 29/4/2022 giữa ông Hồ Trí H và bà Huỳnh Thị Diệu T.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Diệu T phải trả cho ông Hồ Trí H tổng số tiền là 50.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương tiền cọc đã nhận là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc bà Huỳnh Thị Diệu T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) [50.000.000đ x 5%] án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Trí H 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005379 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê.

4. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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 Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Sê;
- Chi cục THADS huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Bùi Thị Dậu