TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUÂN TRƯỜNG** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 17 - 4 - 2023
V/v: "Tranh chấp HĐ đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN TRƯỜNG, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Ngọc Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

Ông Lê Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tùng – Thẩm tra viên TAND huyện Xuân Trường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Trường tham gia phiên tòa:

Ông Đặng Xuân Tự – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 30/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: phố L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Mai Xuân T, sinh năm 1965; địa chỉ: phố L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Xuân T: bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: phố L, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định; (Văn bản ủy quyền ngày 08/02/2023)

- *Bị đơn:* ông Vũ Xuân T, sinh năm 1973; địa chỉ: xóm 6, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

bà Đỗ Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: xóm 6, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Xuân T: bà Đỗ Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: xóm 6, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định; (văn bản uỷ quyền trong bản khai ngày 16/01/2023);

(Bà T có mặt, ông Mai Xuân T , bà D và ông Vũ Xuân T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Minh T đồng thời cùng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Mai Xuân T trình bày: Bà và ông Vũ Xuân T, bà Đỗ Thị D là người cùng xã. Do cần tiền đáo hạn tín dụng xã X nên ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D có đến nhà bà và nói chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa đất số 220, tờ bản đồ số 11, diện tích 202m^2 là đất ở lâu dài, ở xóm Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định mang tên Vũ Xuân T và Đỗ Thị D với giá là 1.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận bàn giao nhà đất từ ngày 01/12/2022 đến 01/01/2023, sau khi nhận được nhà đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà có trách nhiệm bàn giao nốt số tiền còn lại cho vợ chồng bà D. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, hai bên đã thỏa thuận vợ chồng bà đặt cọc cho vợ chồng bà D số tiền 200.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc còn ghi bên bán phải bồi thường mọi thiệt hại và khoản tiền phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc trong trường hợp bên bán thực hiện vi phạm nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng thời hạn ghi trong hợp đồng. Đến ngày 01/01/2023 vợ chồng bà D không không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà. Vì vậy bà làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D trả cho vợ chồng bà số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền là 400.000.000 đồng. Nếu vợ chồng bà D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng thì bà cũng sẽ đồng ý thực hiện theo hợp đồng hai bên đã ký kết.

Bà Đỗ Thị D là bị đơn đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Vũ Xuân T có lời khai là ngày 01/12/2022 vợ chồng bà có vay của vợ chồng T, T 200.000.000 đồng trong khoảng 3 ngày đến 5 ngày để đáo hạn khoản vay Quỹ tín dụng nhân dân X; mục đích là đáo hạn để lấy tiền trả cho vợ chồng chị T nhưng khi trả xong tiền thì quỹ thông báo cuối năm không có nguồn để sau Tết mới có cho vay nên vợ chồng bà không có tiền trả vợ chồng bà. Khi vay tiền vợ chồng bà có ký điểm chỉ vào biên bản nhưng do không hiểu biết pháp luật, không nghĩ đến hậu quả của Hợp đồng đặt cọc và phạt cọc và cũng đang cần tiền đáo hạn cho Quỹ tín dụng nên bà không để ý nội dung. Bà thừa nhận chữ ký và điểm

chỉ trong Hợp đồng đặt cọc đúng là của bà và chồng bà. Nay bà T đòi tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng nhưng vì điều kiện gia đình bà khó khăn chưa thế chấp được đất để vay nên chưa trả được 200.000.000 đồng đã vay của bà T. Bà đề nghị xin trả bà T 200.000.000 đồng tiền gốc và một phần lãi. Bà xin bà T xem xét không phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến là trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chưa nghiêm túc chấp hành. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Căn cứ các Điều 274, 275,280, 328 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015: Buộc vợ chồng bà Đỗ Thị D, ông Vũ Xuân T liên đới không chia phần trả cho vợ chồng bà Phạm Thị Minh T số tiền cọc 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Bà Đỗ Thị D, ông Vũ Xuân T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn đã triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt nên vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Vợ chồng bà Đỗ Thị D và ông Vũ Xuân T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 11, diện tích 202m^2 là đất ở lâu dài, ở xóm Đ, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 312401 ngày 03/4/2006 mang tên Vũ Xuân T và Đỗ Thị D với giá là 1.000.000.000 đồng cho vợ chồng bà Phạm Thị Minh T và ông Mai Xuân T. Thỏa thuận này được bà D và ông Vũ Xuân T xác lập bằng "Hợp đồng đặt cọc" đề ngày 01/12/2022 có chữ ký và họ tên của người bán là Vũ Xuân T và Đỗ Thị D.

Xét giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là bà Phạm Thị Minh T với bên nhận tiền cọc là bà Đỗ Thị D và ông Vũ Xuân T là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Xét lời khai của bà Phạm Thị Minh T về việc ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D vi phạm nghĩa vụ của người nhận cọc là đúng bởi: Sau khi nhận tiền cọc, bà D và ông Vũ Xuân T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2022 là vi phạm cam kết đặt cọc nên việc bà T khởi kiện và yêu cầu ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D phải trả cho nguyên đơn khoản tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Về khoản tiền phạt cọc: Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Yêu cầu của bà T là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận vì: theo nhận định ở trên ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc bằng số tiền đặt cọc đã phát sinh nếu vi phạm nghĩa vụ; ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc nên phải chịu phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng tiền cọc và phạt cọc mà ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D phải trả cho bà T là: 200.000.000 đồng + 200.000.000 đồng = 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

[3].Về án phí: Bà D và ông Vũ Xuân T phải nộp là 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Minh T được hoàn lại 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Bà T, bà D, ông Mai Xuân T, ông Vũ Xuân T có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 232, Điều 234, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Các Điều 274, 275, 280, 328, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015*;*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh T về việc buộc ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D trả tiền cọc và phạt cọc.

Buộc ông Vũ Xuân T và bà Đỗ Thị D liên đới không chia phần trả cho bà Phạm Thị Minh T và ông Mai Xuân T số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*); trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Đỗ Thị D và ông Vũ Xuân T liên đới không chia phần phải nộp 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Minh T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0003163 ngày 05/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

3. Về quyền kháng cáo: Bà T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Mai Xuân T, bà Đỗ Thị D, ông Vũ Xuân T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Quỳnh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện + Tỉnh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Xuân Trường;
- UBND xã X;
- Lưu HS + VP.