

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 97/2023/DS-ST

Ngày: 10-8-2023

“V/v tranh chấp về dân sự -
Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ong Thị Ngọc Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Viết Thanh

2. Ông Nguyễn Hồng Thơ

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 252/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ H, khóm H, Phường M, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trịnh Thanh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Kh B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 3, đường 3, tổ M, khóm H, Phường M, thành phố C, tỉnh Đ.

(Chị T và chị H có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 15/3/2023 giữa anh Nguyễn Ngọc N và chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận, anh N nhận chuyển nhượng của chị H phần đất thuộc các thửa số 162, 167 và 168 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đ với giá 2.580.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng), anh N đã thanh toán trước cho chị H số tiền 200.000.000 đồng. Chị H là người chịu trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và thời gian chậm nhất thực hiện là ngày 15/5/2023. Nếu chị H không thực hiện đúng thỏa thuận thì phải trả lại cho anh N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Anh N đã nhiều lần yêu cầu chị H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nhất nhưng chị H không thực hiện. Nay anh Nguyễn Ngọc N yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C buộc chị Nguyễn Thị H trả cho anh N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Ngày 25/7/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trịnh Thanh T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án chị H đã trả cho anh Nhất 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Vì vậy, chị T đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc. Yêu cầu Tòa án buộc chị H bồi thường vi phạm hợp đồng với số tiền là 200.000.000 đồng.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị H thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc N 03 thửa đất 162, 167, 168 tờ bản đồ số 34 với giá 2.580.000.000 đồng, anh N có giao cho chị H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, chị H có nhận số tiền đặt cọc và ký tên vào giấy biên nhận ngày 15/03/2023. Có sự chứng kiến của Nguyễn Ngọc V, ông V là người giới thiệu anh N mua đất của chị H.

Theo thỏa thuận thì đến ngày 15/5/2023 chị H sẽ làm thủ tục sang tên cho anh N. Vào khoảng 15 giờ 00 ngày 15/5/2023 chị H và chồng là ông Phạm Hồng K có đến Văn phòng công chứng trên đường Nguyễn H, chị H đợi anh N đến khoảng 16 giờ thì anh N không đến, chỉ có một người phụ nữ không biết họ tên tự xưng là vợ anh N và yêu cầu trả trước 2 tỷ đồng còn 380.000.000 đồng khi nào ra giấy mới trả đủ. Chị H không đồng ý vì không có giao dịch thỏa thuận với

người phụ nữ này, chị H chỉ thỏa thuận bán đất với ông N nên chị H không đồng ý chị H yêu cầu trả đủ số tiền 2.380.000.000 đồng (Trong giấy biên nhận thỏa thuận giá bán là 2.580.000.000 đồng nhưng ngày 15/3/2023 anh N đã đưa cho chị H 200.000.000 đồng nên còn lại 2.380.000.000 đồng anh N sẽ đưa đủ vào ngày 15/5/2023 và chị H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng).

Nếu anh N yêu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên chị H vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho anh N.

Nếu anh N yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng chị H đồng ý trả cho anh N số tiền 200.000.000 đồng. Đối với số tiền bồi thường 200.000.000 đồng anh N yêu cầu chị H bồi thường chị H không đồng ý vì chị H không vi phạm thỏa thuận, vào ngày 15/5/2023 chị H có đến thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng anh N không đến và không giao đủ tiền không thực hiện được theo thỏa thuận.

Chị H sẽ cung cấp tài, tài liệu chứng minh vào ngày 15/5/2023 chị H có đến Văn phòng công chứng trên đường Nguyễn H để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh N nhưng anh N không đến và không giao tiền đủ cho chị H.

Tại phiên hòa giải ngày 12/7/2023, chị H trình bày: Vào ngày 15/5/2023, chị H có đến Văn phòng Công chứng B trên đường Nguyễn H, thuộc Phường H, thành phố C, tỉnh Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng các phần đất theo thỏa thuận của giấy biên nhận ngày 15/3/2023. Khi đến Văn phòng công chứng chị H có gặp nhân viên tên T (chị H không biết rõ họ tên) chứng kiến việc vợ chồng chị H có đến Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục.

Sau khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án về việc anh N khởi kiện cho rằng chị H không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Chị H đã đến Văn phòng đề nghị nhân viên Văn phòng công chứng B làm chứng việc chị H có đến Văn phòng công chứng vào chiều ngày 15/5/2023 nhưng nhân viên Văn phòng Công chứng B không đồng ý ra làm chứng cho chị H và chị H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh chị H có đến Văn phòng Công chứng.

Nay, anh N khởi kiện yêu cầu số tiền đã nhận 200.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng. Chị H đồng ý trả cho anh N số tiền 200.000.000 đồng đã nhận, chị H không đồng ý bồi thường vi phạm hợp đồng do chị H không có vi phạm. Đến thời điểm hiện tại chị H vẫn đồng ý thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng như đã thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 15/03/2023.

Chị H đồng ý trả tiền lãi theo quy định 1,66%/tháng đối với số tiền 200.000.000 đồng đã nhận của anh N, thời gian tính lãi từ ngày nhận tiền là 15/3/2023 đến ngày 15/7/2023 là 04 tháng, $(200.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 04 \text{ tháng}) = 13.280.000 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa,

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trịnh Thanh T trình bày:* Biên nhận ngày 15/3/2023 là giao dịch của hợp đồng đặt cọc, anh N có giao cho chị H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để thỏa thuận thực hiện hiện thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất số 162, 167, 168 tờ bản đồ số 34, với thỏa thuận chị H sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh N chậm nhất vào ngày 15/5/2023. Vào ngày 15/5/2023, chị H có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, do bận công việc làm ăn anh N không đến nhưng có trao đổi qua điện thoại và vợ anh N đến trao đổi thỏa thuận với chị H giữ lại một phần tiền chuyển nhượng nhưng chị H không đồng ý nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Đến thời điểm hiện tại giá đất đã giảm anh N không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với chị H và yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ngày 12/7/2023, chị H đã trả lại cho anh N xong số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu chị H bồi thường số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc, không yêu cầu tiền lãi của số tiền đặt cọc. Trường hợp phía chị H hỗ trợ tiền lãi 13.280.000 đồng của số tiền đặt cọc thì nguyên đơn đồng ý nhận.

- *Bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày:* Đến thời điểm hiện tại, chị H vẫn đồng ý chuyển nhượng các thửa đất như thỏa thuận cho anh N, nhưng anh N không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng và đòi lại tiền đặt cọc, chị H đồng ý theo yêu cầu của anh N và đã chuyển trả lại anh N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thông qua người đại diện ủy quyền của anh N là chị Trịnh Thanh T vào ngày 12/7/2023.

Mặc dù, anh N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận nhưng chị H không yêu cầu được nhận cọc 200.000.000 đồng của anh N. Chị H không vi phạm hợp thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng để sự việc được kết thúc chị H đồng ý trả tiền lãi của số đặt là 13.280.000 đồng cho anh N.

** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền lãi 13.280.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại Phường 1, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp 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.

[2] Về yêu cầu và căn cứ khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Anh Nguyễn Ngọc N khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị H trả cho anh N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền là 200.000.000 đồng phạt cọc.

Đến ngày 25/7/2023, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng với lý do chị H đã trả xong cho anh N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

[2.2] Nguyên đơn căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 15/3/2023 thể hiện nội dung: Bà H có bán cho ông N 03 thửa đất 162, 167, 168 cùng tờ bản đồ số 34 giá bán 2.580.000.000 đồng, ông N đã thanh toán cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, bà H có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho ông N chậm nhất vào ngày 15/5/2023. Trường hợp bà H không làm thủ tục chuyển nhượng

như đã thỏa thuận phải hoàn trả lại số tiền 200.000.000 đồng và chịu trách nhiệm bồi thường cho ông N số tiền 200.000.000 đồng như biên nhận hai bên đã ký kết.

[2.3] Mặc dù Giấy biên nhận ngày 15/3/2023 không thể hiện rõ nội dung các bên thỏa thuận giao dịch hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất Giấy biên nhận ngày 15/3/2023 là thỏa thuận giao dịch hợp đồng đặt cọc.

Chị H thừa nhận có ký tên vào Giấy biên nhận 15/3/2023 và có nhận của anh N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên có căn cứ xác định giữa anh N và chị H có giao dịch hợp đồng đặt cọc là thật.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chị H trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn, đối với yêu cầu chị H trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu chị H bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, anh N cho rằng chị H đã không thực hiện đúng thỏa thuận là chậm nhất vào ngày 15/5/2023 hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N nhưng anh N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chị H có vi phạm thỏa thuận. Đồng thời, tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của anh N cũng thừa nhận vào ngày 15/5/2023 chị H có đến Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N, vì anh N bận công việc không đến chỉ có vợ anh N đến và phía anh N cũng đề nghị giữ lại một khoản tiền mà không giao đủ tiền chuyển nhượng cho chị H. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu chị H bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N nhưng anh N không đồng ý với lý do giá đất hiện tại đã giảm mạnh. Như vậy, anh N là người chủ động từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng chị H không yêu cầu được nhận cọc mà đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận của anh N. Đây là sự tự chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc và trao trả cho nhau những gì đã nhận giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3.2] Đối với ý kiến của chị Huyền, chị H đồng ý hỗ trợ trả lãi cho anh Nhất số tiền đặt cọc chị H đã nhận của anh N là 13.280.000 đồng. Hội đồng xét

xử xét thấy, căn cứ vào quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự giao dịch giữa anh N và chị H là hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã rút yêu cầu chị H trả lại tiền đặt cọc mà chỉ yêu cầu chị H bồi thường phạt cọc và không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đặt cọc nên không có căn cứ ghi nhận sự tự nguyện của chị H.

[4] Về quan điểm phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với phần ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ tiền lãi của H là không chấp nhận, như đã phân tích tại mục [3.2].

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 26 của 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. Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc N, đối với yêu cầu chị Nguyễn Thị H trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc N, đối với yêu cầu chị Nguyễn Thị H bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Ngọc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012448 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Anh N đã nộp xong án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của 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;
- Đường sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ong Thị Ngọc Tâm