

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: 22/2023/DS - ST
Ngày: 17-3-2023
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 Phạm Thị Xuân Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Thị Amina;
- Ông Phan Ngọc Thạch.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Tuyết Nhung - 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 17 tháng 3 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: 263/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2023/QĐXX-ST ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 103 Trần Hưng Đ, khu phố 3, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông **Vũ Văn K**, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 106, khu phố 6, phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022). Có mặt.

Bị đơn: Bà **Trần Mỹ T**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 1, ấp 6, xã N, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; nơi cư trú: Tổ 8, ấp T, xã Đ, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2022 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Văn K trình bày:

Vào ngày 26/5/2022, bà Trần Mỹ T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà

Nguyễn Thị V 01 phần đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 71, diện tích 62632,7 m², tọa lạc tại: Ấp 6, xã N, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, do bà Trần Mỹ T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có trồng cây cao su đang thu hoạch. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên với giá là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng, bà V đã đưa cho bà T số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 26/5/2022, thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bà T không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà V thì phải bồi thường gấp 02 lần cho bà V. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc do bà T viết và bà T, bà V cùng ký tên.

Nhưng đến nay đã quá thời gian thỏa thuận, bà V có liên hệ với bà T để ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V nhưng bà T không thực hiện.

Nay, bà V khởi kiện yêu cầu bà Trần Mỹ T có trách nhiệm trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Ngoài ra, bà V không yêu cầu gì khác.

Bà Trần Mỹ T là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí của Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu của bà V, buộc bà T có trách nhiệm trả cho bà V số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 750.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 2.250.000.000 đồng.

Án phí: Bà T phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp của bà V có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị V.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu bà Trần Mỹ T trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng, đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bà T có nơi cư trú tại: Tổ 8, ấp T, xã Đ, 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.

[3] Về việc xác lập hợp đồng giữa: Bà Nguyễn Thị V và bà Trần Mỹ T quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều xác định: Ngày 26/5/2022, bà Nguyễn Thị V và bà Trần Mỹ T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thỏa thuận bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V thửa đất số 1; tờ bản đồ số 71; diện tích là 62.632,7 m²; đất tọa lạc tại: Ấp 6, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 6.000.000.000 đồng, bà V đặt cọc trước số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hai bên làm xong thủ tục công chứng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 26/5/2022. Hợp đồng lập thành văn bản, các bên ký tên xác nhận.

Trong hợp đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A (bên bán) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B (bên mua) thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi (2) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà T nhưng bà T vẫn không đến Tòa làm việc. Tại phiên tòa, bà T có mặt, bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà V, đã nhận tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng như bà V trình bày. Thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng hiện tại vẫn chưa làm thủ tục được, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên của bà đang đưa người khác giữ nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà V được.

Do đó, có căn cứ xác định, việc bà V, bà T có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận về việc đặt cọc, phạt cọc là có thật.

[4] Về tính pháp lý của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc được các bên xác lập ngày 26/5/2022 bao gồm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.1] 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 bán, bên mua đã ký, ghi họ tên xác nhận. Các đương sự không có ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ

viết, ký tên trong hợp đồng, 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.

[4.2] Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: Các bên đương sự ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối khi xác lập hợp đồng ngày 26/5/2022. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng ngày 26/5/2022 về đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[5] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng, bà V yêu cầu bà T làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng bà T không hợp tác, cố tình né tránh. Sau thời hạn 45 ngày kể từ ngày 26/5/2022, mà bà T không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, bà V không thể thực hiện được nên bà V yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc và phạt cọc.

Do đó, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà T. Bà V khởi kiện yêu cầu ngừng và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022, yêu cầu bà T trả tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Bà T đồng ý hủy bỏ thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 và đồng ý trả lại cho bà V số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng nên, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về mức bồi thường cọc: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu về số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc là 750.000.000 đồng. Bị đơn bà Trần Mỹ T không đồng ý số tiền phạt cọc là 750.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả tiền lãi theo quy định của số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn thấy rằng: Nguyên đơn căn cứ vào nội dung thỏa thuận ngày 25/6/2022 là có căn cứ. Bởi lẽ, theo nội dung thỏa thuận ngày 25/6/2022, các bên đã thống nhất xác định “bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc”, bà T có ký tên xác nhận.

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.”

Các bên đương sự đã có thỏa thuận mức phạt là “gấp đôi”. Do đó, bà T phải trả có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Do nguyên đơn yêu cầu số tiền phạt cọc là 750.000.000 đồng, việc yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Mỹ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 vào các Điều 328, 357, 418, 423, 427 của Bộ luật Dân sự, các Điều 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với bà Trần Mỹ T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị V với bà Trần Mỹ T.

Buộc bà Trần Mỹ T trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng và khoản tiền bồi thường là 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Mỹ T không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà Trần Mỹ T còn phải trả cho bà Nguyễn Thị V 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:

Bà Trần Mỹ T phải chịu 34.300.000 (ba mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 46.000.000 (bốn mươi sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà V đã nộp theo biên lai thu số 0007647 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. 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.

4. 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 tuyên án. Người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

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.

(ĐÃ KÝ)

Phạm Thị Xuân Lan