

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TN TH
TỈNH LG A**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM
Độc Lp – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST

Ngày: 27-04-2022

Về việc “T/c hợp đồng đặc cộc”

**NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TN TH -TỈNH LG A**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn D.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Hg.

2/ Ông Hà Mh Tn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tn TH, tỉnh Lg A.

Hôm nay, ngày 27 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tn TH xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “*TrAh chấp hợp đồng đặc cộc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 03 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 05A/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 04 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ Xn, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: 109, lô A, chung cư Hùng Vg, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Mh.

Người Bo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc TRg, Văn phòng luật sư Mạnh TRg Xn thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Mh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đinh Viết Nm, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp Nguyễn Bo, xã Nhơn H Lp, huyện Tn TH, tỉnh Lg A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự ngày ngày 11-01-2022 nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ Xn trình bày: Vào ngày 19-03-2021 ông Đinh Viết Nm và bà Nguyễn Thị

Hồng V có đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 250-QSĐĐ/011-LA ngày 09-03-1996 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thới Hiệp cấp tại các thửa: Thửa 281 diện tích 710 m² (Thổ cư + vườn); Thửa 406 diện tích 1.013 m² (Hg/h); Thửa 408 diện tích 9.970m² (lúa) và nhà với giá bán 1.700.000.000 đồng, đã trả tiền cọc được 50.000.000đồng.

Hai bên thỏa thuận thời gian ra Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, giao đất và giao nhà và trả hết tiền trong vòng 3 tháng. Nếu tôi không mua thì chịu mất cọc, nếu ông Nam và bà V không bán hoặc không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc gấp 3 lần với tổng số tiền cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, việc này có người làm chứng Nguyễn Đức Thịnh ký tên xác nhận.

Ngày 18-06-2021 tôi và vợ chồng ông Viết Nam và bà Hồng V đến Ủy ban nhân dân xã Nhơn Hải làm thủ tục chuyển nhượng, tôi cũng đã mang đầy đủ số tiền còn lại để thực hiện theo thỏa thuận. Nhưng tại đây chúng tôi được trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nam chưa giao dịch được. Do chưa cập nhật được giấy căn cước công dân của ông Nam và giấy ký giáp ranh nên chưa làm thủ tục được vào ngày 19-03-2021.

Ngày 19-07-2021 là ngày hẹn 30 ngày ra công chứng bà V nói qua điện thoại nếu tôi không đến bị mất tiền cọc. Đến ngày 19-07-2021 tôi có đến Ủy ban nhân dân xã Nhơn Hải gặp cán bộ xã nhờ gọi điện thoại cho vợ chồng ông Nam đến giao tiền và làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông Nam chưa làm xong giấy tờ nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Như vậy, ông Nam và bà V đã trễ hẹn 2 lần, vi phạm thỏa thuận theo cam kết.

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Thới Hiệp buộc ông Đinh Viết Nam và bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới hoàn trả cho tôi số tiền đặc cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 3 lần thành tiền là 150.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đinh Viết Nam; bà Nguyễn Thị Hồng V: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện Tân Thới Hiệp đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án ngày 11/01/2022; Thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Hòa giải lần 1 ngày 11/01/2022, lần 2 ngày 10/02/2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 15/03/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 04/04/2022; đúng theo quy định tại Điều 173, 174, 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nhưng ông Đinh Viết Nam và bà Nguyễn Thị Hồng V cố tình vắng mặt trong hồ sơ không thể hiện được lời khai của ông Nam và bà V nên Tòa án tiến hành xét xử theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 quA hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: QuA hệ pháp luật là “TrAh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tn TH, tỉnh Lg A theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa hôm nay bà Trần Thị Mỹ Xn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi yêu cầu. Bà Xn tiếp tục yêu cầu ông Đinh Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới hoàn trả cho bà 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho bà gấp 3 lần so với hợp đồng đặt cọc thỏa thuận.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Vào ngày 19-03-2021 ông Đinh Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Xn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 250-QSĐĐ/011-LA ngày 09-03-1996 do Ủy bA nhân dân huyện Tn TH cấp tại các thửa: Thửa 281 diện tích 710 m² (Thổ cư + vườn); Thửa 406 diện tích 1.013 m² (Hg/h); Thửa 408 diện tích 9.970 m² (lúa) và Nhà với giá bán 1.700.000.000 đồng, đã trả tiền cọc được 50.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận thời giA ra Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, giao đất và giao nhà và trả hết tiền trong vòng 3 tháng. Nếu bà Xn không mua thì chịu mất cọc; Nếu ông Nm và bà V không bán hoặc không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc gấp 3 lần với tổng số tiền cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[2.2] Bà Trần Mỹ Xn có cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Tn TH hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi có ông Nguyễn Đức Thịnh làm chứng. Nội dung hợp đồng trong phần ghi chú thể hiện sự cam kết giữa hai bên như sau: Nếu bên A không làm đúng theo hợp đồng thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền đặt cọc có chữ ký và chữ viết của ông Nm và bà V.

[2.3] Luật sư Bo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định do lỗi của ông Đinh Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, 361, 364, 413, 419 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ Xn.

[2.3] Hiện nay ông Đinh Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V cố tình lánh né, che dấu nơi cư trú nhằm không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết trong hợp đồng, gây thiệt hại cho quyền lợi của bà Xn và nguyên nhân dẫn đến không thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông Nm và bà Hồng V, điều này cho thấy ông Nm và bà V đã vi phạm nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng, cho nên ông Nm và bà Hồng V phải thực hiện nghĩa vụ do lỗi của mình gây ra; và phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận là hoàn toàn phù hợp với quy định 361, 364, 413, 419 Bộ luật dân sự 2015.

[2.4] Như vậy, bà Trần Thị Xn yêu cầu ông Nm và bà Hồng V liên đới hoàn trả cho bà Xn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.5] Bà Trần Thị Mỹ Xn yêu cầu ông Nm và bà Hồng V bồi thường gấp 3 lần tiền đặc cọc là 150.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặc cọc. Sự thỏa thuận này của hai bên thể hiện trong hợp đồng đặc cọc là hoàn toàn tự nguyện không trái với Điều 3 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận cam kết này của hai bên, chấp nhận yêu cầu này của bà Xn.

[2.4] Áp dụng Điều 3, 288, 357, 328, 361, 364 413, 419 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ Xn.

Buộc ông Đình Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ Xn số tiền 200.000.000 đồng (Trong đó tiền cọc là 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng)

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nm và bà HồngV phải chịu 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị Mỹ Xn không phải chịu án phí nên được hoàn trả 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0004129 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tn TH.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, Điều 173, 174, 179, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 3, 288, 357, 328, 361, 364 413, 419 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 47 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy BA Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ Xn.

Buộc ông Đình Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ Xn số tiền 200.000.000 đồng (Trong đó tiền cọc là 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng).

2. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đình Viết Nm và bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 10.000.000 đồng. Bà Trần Thị Mỹ Xn không phải chịu án phí nên được hoàn trả 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0004129 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tn TH.

TRg hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai có mặt nguyên đơn, bị đơn vắng mặt. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAD tỉnh Lg A;
- VKSND huyện Tn TH;
- CC.THADS huyện Tn TH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Ấn văn.

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

Bùi Văn D