

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THOẠI SƠN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 60/2024/DS-ST
Ngày: 12-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THOẠI SƠN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Trí Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hòa; bà Diệp Thị Thu Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huỳnh Hoa Lý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lam Em – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Ông Hồ Vương Sơn H, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn Ó, huyện T, tỉnh An Giang; (Theo Giấy ủy quyền số 00829 ngày 26/02/2024).

Bị đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Người làm chứng: Ông Lại Văn Đ, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp S, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông Hồ Vương Sơn H có mặt, ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị D và ông Lại Văn Đ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N do người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Vương Sơn H trình bày:

Ngày 28/8/2023, tại nhà bà **Trần Thị D** thì ông **Nguyễn Văn N** và bà **D** có thỏa thuận mua bán diện tích 240m² (ngang 6m, dài 40m), đất ở và đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại **xã V, huyện T, tỉnh An Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Trần Thị D**. Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước 40.000.000 đồng, sau đó anh **Lại Văn Đ** là người soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023. Sau khi nghe anh **Trần Văn Q** đọc lại hợp đồng đặt cọc do anh **Đ** soạn thì ông **N** ký tên đại diện bên B (bên mua), bà **D** ký tên đại diện bên A (bên bán), anh **Đ** ký tên đại diện bên C (người làm chứng). Sau khi các bên ký tên thì ông **N** trực tiếp giao tiền mặt là 40.000.000 đồng, bà **D** là người trực tiếp nhận tiền.

Tuy nhiên, khi hết thời hạn đặt cọc bà **Trần Thị D** không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn Văn N** mặc dù ông **N** đã nhiều lần yêu cầu. Do bà **D** vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông **N** khởi kiện yêu cầu buộc bà **Trần Thị D** phải trả cho ông **Nguyễn Văn N** số tiền nợ phạt cọc theo Hợp đồng 28/8/2023 là 92.000.000 đồng.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2024 người làm chứng ông **Lại Văn Đ** trình bày:*

Ngày 28/8/2023, tại nhà bà **Trần Thị D** thì ông **Nguyễn Văn N** và bà **D** có thỏa thuận mua bán diện tích 240m² (ngang 6m, dài 40m), đất ở và đất cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Trần Thị D**. Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước 40.000.000 đồng, sau đó ông là người soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023. Sau khi nghe anh **Trần Văn Q** đọc lại hợp đồng đặt cọc do ông soạn thì ông **N** ký tên đại diện bên B (bên mua), bà **D** ký tên đại diện bên A (bên bán), ông ký tên đại diện bên C (người làm chứng). Sau khi các bên ký tên thì ông **N** trực tiếp giao tiền mặt là 40.000.000 đồng, bà **D** là người trực tiếp nhận tiền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn là bà **Trần Thị D** để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà **D** vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà **D** cũng như không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã ban hành thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ và thông báo cho bà **D** biết để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng bà **D** cũng không có ý kiến phản hồi.

Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

*Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N** do người đại diện theo ủy quyền là ông **Hồ Vương Sơn H** trình bày:* Ông **Nguyễn Văn N** rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ, phạt cọc theo hợp đồng 28/8/2023 là 56.000.000 đồng; chỉ yêu cầu bà **Trần Thị D** phải trả cho ông **N** số tiền phạt cọc 36.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn bà **Trần Thị D** vắng mặt lần thứ hai không lý do nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ đảm bảo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N** có mặt, bị đơn bà **Trần Thị D** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N**, buộc bà **Trần Thị D** phải trả cho ông **Nguyễn Văn N** số tiền phạt cọc là 36.000.000 đồng; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N** đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà **Trần Thị D** phải trả cho ông **Nguyễn Văn N** số tiền phạt cọc là 56.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

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 xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 là 92.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú: **ấp S, xã V, huyện T, tỉnh An Giang** nên Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang thụ lý vụ án dân sự và giải quyết là đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định ông **Nguyễn Văn N** là nguyên đơn, bà **Trần Thị D** là bị đơn. Nguyên đơn ủy quyền cho ông **Hồ Vương Sơn H** theo Giấy ủy quyền số 00829 ngày 26/02/2024 là phù hợp theo quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên việc ủy quyền được chấp nhận.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn bà **Trần Thị D** đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Như vậy, bà **Trần Thị D** đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của mình. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về đánh giá chứng cứ: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ thể hiện phản bác hay chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

[3.2] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua bán diện tích 240m² (ngang 6m, dài 40m), đất ở và đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã V, huyện T, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị D. Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước 40.000.000 đồng, sau đó lập Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023, về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký, chữ viết và dấu vân tay ghi tên Trần Thị D tại phần đại diện bên A (bên bán), có chữ ký, chữ viết và dấu vân tay ghi tên Nguyễn Văn N tại phần đại diện bên B (bên mua), có chữ ký, chữ viết tên Lại Văn Đ tại phần đại diện bên C (bên làm chứng); về hiệu lực giao dịch: Chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hay ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, các bên đã xác lập giao dịch hợp đồng đặt cọc và giao dịch này hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định về Hợp đồng đặt cọc của Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 về đặt cọc:

“...Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. ...; 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...”

Tại Mục Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023, ghi nhận:

“... Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 (ba) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A...”

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền đặt cọc cho bị đơn là 40.000.000 đồng có sự chứng kiến và xác nhận của người làm chứng là phù hợp theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 28.000.000 đồng và còn nợ nguyên đơn tiền đặt cọc là 12.000.000 đồng nên nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại tiền phạt cọc cho nguyên đơn là 56.000.000 đồng. Việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, khi hết thời hạn đặt cọc bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 do đó lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên ngoài việc phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn, căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NĐ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên cần chấp nhận để buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 36.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 56.000.000 đồng.

Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này, các bên cũng không có thỏa thuận về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, nên bị đơn không phải chịu lãi.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 144, 147, 227, 228, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N** đối với bà **Trần Thị Diệu**

Buộc bà **Trần Thị D** phải trả cho ông **Nguyễn Văn N** số tiền phạt cọc 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng.

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 xong tất cả các khoản tiền, 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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn N** đối với bà **Trần Thị D** về việc trả số tiền phạt cọc là 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn N** số tiền 2.300.000 (hai triệu ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013639 ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn.

Bà **Trần Thị D** phải chịu 1.800.000 (một triệu tám trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (1);
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn (1);
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn (1);
- Các đương sự (2);
- Lưu văn phòng (1);
- Lưu hồ sơ (1).

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

Lâm Trí Nguyên