

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỆ THỦY
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 02/2021/DS- ST

Ngày: 16/4/2021

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
dân sự đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Nhân

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thuận Sơn

Bà Trương Thị Xê

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diệu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 16 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021

1. *Nguyên đơn:* Anh Dương Việt Q, sinh năm 1991, địa chỉ: Số 20 đường N, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

2. *Bị đơn:* Anh Lê Thanh A, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng:* Chị Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1985, địa chỉ: Số nhà 02, ngõ 42 H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2020, bản tự khai ngày 26/11/2020 và các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Dương Việt Q đều trình bày: Vào ngày 10/10/2020, tại phường B, thành phố Đ, anh và vợ chồng anh Lê Thanh A, chị Nguyễn Thị H thỏa thuận với nhau về việc mua bán thửa đất số 118, tờ bản đồ số 15, diện tích 169m² địa chỉ thửa đất, tổ dân phố 2 M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, với giá 800.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng cho anh A, anh A đã nhận đủ tiền cọc và hai bên thỏa thuận đến ngày 25/10/2020 ra công chứng thì sẽ trả đủ số tiền còn lại, theo giấy nhận đặt cọc ngày 10/10/2020, có sự chứng kiến của chị Võ Thị Tuyết N. Sau khi nhận tiền cọc vài ngày thì anh A điện thoại cho anh nói không bán đất nữa vì có người

trả với giá 900.000.000 đồng, lúc đó giữa anh và anh A có trao đổi với nhau qua điện thoại, anh nói nếu anh A không bán cho anh nữa thì anh A phải bồi thường cho anh 100.000.000 đồng, đồng thời trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong giấy nhận cọc. Anh A không đồng ý và nói rằng giấy nhận cọc không có giá trị. Sau đó không liên lạc với nhau nữa, đến ngày 26/10/2020, anh A nhắn tin đã chuyển vào tài khoản của anh 50.000.000 đồng tiền cọc và không bán đất cho anh nữa. Nay anh yêu cầu Tòa án buộc anh A phải bồi thường số tiền cọc đã thỏa thuận trong giấy nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn anh Lê Thanh A trình bày qua bản tự khai ngày 01/3/2021, Biên bản hòa giải ngày 25/3/2021 cũng như tại phiên tòa: Anh thừa nhận vào ngày 10/10/2020, giữa anh và anh Q có thỏa thuận với nhau là anh bán đất cho anh Q nên đã ký hợp đồng đặt cọc, có sự chứng kiến của chị N là người môi giới, có nội dung mua bán và đặt cọc như anh Q trình bày. Tuy nhiên, trong giấy nhận cọc hai bên thỏa thuận ngày ra công chứng là ngày 25/10/2020 nhưng ngày đó trùng vào chủ nhật nên không ra công chứng được, sợ vi phạm cọc nên sau ngày 25/10/2020 tức là ngày 26/10/2020 anh đã chuyển trả toàn bộ tiền cọc cho anh Q qua số tài khoản của anh Q. Anh không hiểu vì sao trước ngày thỏa thuận ra công chứng chị N đưa vợ chồng anh lên mạng xã hội và nói xấu làm ảnh hưởng đến cuộc sống gia đình anh. Nay anh Q kiện yêu cầu anh bồi thường vi phạm cọc 100.000.000 đồng là không đúng, anh không chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng, chị Võ Thị Tuyết N trình bày: Vào ngày 10/10/2020, chị có làm chứng về việc anh Dương Việt Q mua của anh Lê Thanh A, chị Nguyễn Thị H thửa đất số 118, tờ bản đồ số 15, diện tích 169m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03865 mang tên anh Lê Thanh A, địa chỉ thửa đất tổ dân phố 2 M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với giá 800.000.000 đồng. Hai bên đã làm giấy đặt cọc, anh Q đặt cọc cho anh A 50.000.000 đồng, hẹn ngày 25/10/2020 hai bên ra công chứng và anh Q sẽ trả tiếp số tiền còn lại, nếu bên đặt cọc vi phạm sẽ mất tiền cọc, nếu bên nhận đặt cọc vi phạm một trong các điều khoản đã thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 2 lần cho bên đặt cọc. Anh Lê Thanh A vi phạm cọc hủy bỏ giao dịch và chuyển trả tiền cọc cho anh Q vào ngày 26 nên phải chịu phạt cọc gấp 02 lần như thỏa thuận trong giấy nhận cọc là có căn cứ. Về quyền của người làm chứng được hưởng 15% trên tổng số tiền bồi thường cọc theo trong giấy cọc ngày 10/10/2020, nay chị N không yêu cầu.

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 hỏi và tranh luận tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về Tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của anh Dương Việt Q buộc anh Lê Thanh A phải bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh

Lê Thanh A có địa chỉ cư trú tại: Thôn M, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình nên Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Nội dung yêu cầu:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định nội dung tranh chấp như sau: Vào ngày 10/10/2020, giữa anh Dương Việt Q và anh Lê Thanh A với vợ là Nguyễn Thị H thỏa thuận anh A, chị H bán cho anh Q thửa đất số 118, tờ bản đồ số 15, diện tích 169m² tại tổ dân phố 2 M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03865 mang tên anh Lê Thanh A, với giá 800.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Q (bên B) đặt cọc cho anh A (bên A) 50.000.000 đồng, hẹn ngày 25/10/2020, bên B sẽ giao cho bên A 750.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Nếu bên A vi phạm một trong các điều trên thì bên A phải trả lại 100% tiền cọc cho bên B. Nếu bên A hủy bỏ giao dịch phải hoàn trả số tiền cọc và bồi thường 02 lần cho bên B, nếu bên B hủy bỏ giao dịch sẽ bị mất số tiền đã cọc, ngoài ra hai bên còn có thỏa thuận một số nội dung khác. Đây là hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

[2.2] Xác định lỗi: Hai bên thừa nhận anh A đã chuyển trả tiền cọc 50.000.000 đồng cho anh Q vào ngày 26/10/2020. Anh A cho rằng vì ngày 25/10/2020 là ngày chủ nhật không ra công chứng được sợ phạt cọc nên chuyển trả tiền cọc. Anh Q cho rằng, sau ngày đặt cọc vài ngày, anh A đã có ý định bỏ cọc không bán đất cho anh nữa nên điện thoại nói có người mua với giá 900.000.000 đồng. Sau khi trao đổi anh nói với anh A nếu không bán đất nữa thì trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc như trong giấy nhận đặt cọc, anh A không đồng ý. Đến ngày 26/10/2020, anh A tự chuyển trả 50.000.000 đồng tiền cọc và chặn máy anh không liên lạc được.

Đôi chiếu các tài liệu, chứng cứ và lịch thì ngày hai bên thỏa thuận trong giấy cọc, ngày ra công chứng là 25/10/2020 nhằm ngày chủ nhật, lẽ ra khi một trong hai bên hoặc cả hai bên phát hiện nhằm ngày chủ nhật thì phải trao đổi với nhau để hai bên có thỏa thuận lại ngày công chứng là một ngày khác, có thể trước ngày 25/10/2020 để đạt được mục đích của đặt cọc là bảo đảm giao kết, thực hiện được hợp đồng. Nếu không thỏa thuận lại mà ngày kết thúc thời hạn nhằm ngày nghỉ cuối tuần thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó, tức là hết ngày 26/10/2020 mới hết thời hạn ra công chứng. Song theo tài liệu trích xuất từ điện thoại của anh Q mà anh A đã thừa nhận tại phiên toà, giữa anh A và anh Q nói chuyện với nhau qua mạng Zalo từ ngày 13/10/2020 (tức sau đặt cọc 3 ngày), có nội dung anh A nói với anh Q ... “ *Bố mẹ anh nói vợ chồng anh tự ý bán không có bàn bạc gì, bây giờ bố mẹ và anh, chị, em của anh không cho bán nữa, anh chấp nhận trả cọc và bồi thường số tiền*

bằng tiền cọc”... Anh Q không chấp nhận và nhấn lại “yêu cầu hai bên thỏa thuận lại để thực hiện được hợp đồng như cam kết trong giấy cọc nếu không, phải trả toàn bộ tiền cọc và bồi thường 02 lần tiền cọc tức là trả 50.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng” Anh A nhấn lại “chấp nhận trả cọc 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng” và quyết định không bán đất cho anh Q nữa (tại tin nhắn ngày 16/10/2020). Qua đó, chứng tỏ anh A thay đổi ý định bán đất cho anh Q từ ngày 13/10/2020 (sau khi nhận cọc 03 ngày) chứ không thể cho rằng ngày ra công chứng là chủ nhật.

Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy, bên có lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 15 tại tổ dân phố 2 M, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình thuộc về anh Lê Thanh A, không phải lỗi của anh Dương Việt Q, do đó, anh A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Dương Việt Q là có căn cứ cần chấp nhận là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Về số tiền cọc và phạt cọc: Khoản 2 Điều 328 quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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 khoản 2 Điều 5 Giấy nhận đặt cọc ngày 10/10/2020 *“Nếu bên A hủy bỏ giao dịch phải hoàn trả số tiền cọc và bồi thường 02 lần cho bên B”* việc thỏa thuận bồi thường tiền cọc là tự nguyện của hai bên không trái pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của anh Q buộc anh A bồi thường tiền cọc gấp 02 lần cho anh Q (100.000.000 đồng) là có cơ sở.

Trong giấy nhận đặt cọc ngày 10/10/2020, các bên có thỏa thuận: Người làm chứng được hưởng 15% trên tổng số tiền bồi thường của bên A cho bên B nhưng tại phiên tòa chị Võ Thị Tuyết N không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 148, Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật dân sự, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

anh Dương Việt Q, buộc anh Lê Thanh A phải trả cho anh Dương Việt Q số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn Lê Thanh A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000 đồng để nộp vào ngân sách Nhà nước. Nguyên đơn anh Dương Việt Q không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà anh Q đã nộp theo biên lai số 0006159 ngày 06/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của 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 thỏa thuận thi hành án, 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.

Anh Dương Việt Q, anh Lê Thanh A và chị Võ Thị Tuyết N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/4/2021) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h. Lệ Thủy;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS h. Lệ Thủy;
- Lưu HSVA;
- Lưu Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trương Thị Nhàn