

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày 29 - 7 - 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM ĐẢO, TỈNH VĨNH PHÚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Quý.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tạ Văn Trần

2. Ông Trần Xuân Ngọc

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Đảo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tam Đảo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/TLST- DS, ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:33/2024/QĐST - DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Mai Tiến T**, sinh năm 1983

Địa chỉ: **Thôn L, xã S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang**, có mặt

2.Bị đơn: Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1981

Địa chỉ: **Thôn X, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông **Mai Tiến T** trình bày:

Ông và ông **Trần Văn C** ở **thôn X, xã Đ, huyện T** có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông **C** chuyển nhượng cho ông thừa đất số 03, tờ bản đồ số 09, diện tích 100m² tại **thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**. Thừa đất này đã được **UBND huyện L** (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 573179 ngày 15/7/2000 mang tên người sử dụng hộ ông **Trần Văn C**. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng thừa đất là 1.000.000.000đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất nêu trên, ngày 27/02/2023 tại nhà ông **Trần Văn C**, ông đã đặt cọc cho ông **C** số tiền 400.000.000đồng và lập Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết với nhau có nội dung thỏa thuận mua thừa đất

nên trên, số tiền và cam kết sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì ông sẽ thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000đồng, thời gian đặt cọc là 04 tháng từ ngày 27/2/2023 đến ngày 27/6/2023, có thỏa thuận phạt cọc là 50.000.000 đồng (viết thêm bằng chữ viết tay vào cuối trang ba của Hợp đồng). Khi gần hết thời hạn đặt cọc, ông C đã xin gia hạn thêm thời gian đặt cọc là 03 tháng từ ngày 25/6/2023 đến ngày 25/9/2023 ông đã nhất trí. Hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc, nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2023 không có gì thay đổi so với nội dung ngày 27/02/2023. Phần phạt cọc thỏa thuận như mẫu in sẵn là phạt gấp đôi, hai bên cùng kí vào hợp đồng đặt cọc. Hết thời hạn đặt cọc ngày 25/9/2024 giữa ông C và ông không có thêm bất kỳ sự thỏa thuận nào khác về Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông có đơn khởi kiện yêu cầu ông C tiếp tục chuyển nhượng thửa đất như đã thỏa thuận hoặc phải trả lại ông số tiền 400.000.000đồng đã đặt cọc và phạt cọc 400.000.000đồng. Tại phiên tòa ông đề nghị chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông C. Đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn C thanh toán cho ông 800.000.000đồng trong đó 400.000.000đồng tiền đặt cọc và 400.000.000đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn ông Trần Văn C vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có trình bày gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ôn Thị M cho biết. Bà là vợ của ông Trần Văn C, việc ông C giao kết Hợp đồng đặt cọc để mua bán quyền sử dụng đất là do một mình ông C thực hiện với ông T, bà không được tham gia và không biết gì về hợp đồng giữa ông T và ông C ký kết với nhau. Ông T khởi kiện ông C vi phạm hợp đồng đặt cọc, tòa án có thông báo, triệu tập đối với ông C bà có nhận văn bản cho ông C, bà có giao cho ông C và thông báo cho ông C biết nội dung làm việc nhưng ông C bận đi làm không đến Tòa án để giải quyết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Trần Văn C thanh toán cho ông Mai Tiến T số tiền 400.000.000đồng tiền đặt cọc và 400.000.000đồng tiền phạt cọc, buộc ông Trần Văn C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 tố tụng: Ông **Mai Tiến T** có đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo; ông **Trần Văn C** có nơi cư trú tại **xóm G, xã Đ, huyện T tỉnh Vĩnh Phúc** và cũng là nơi ký kết Hợp đồng đặt cọc, nơi bị đơn cư trú. Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc) theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông **Trần Văn C** bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông **C** theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2023 và 25/6/2023 đều có nội dung trùng khớp với nhau, mục đích đặt cọc thỏa thuận để mua thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09, diện tích 100m² tại **thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**. Thửa đất này đã được **UBND huyện L** (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 573179 ngày 15/7/2000 mang tên người sử dụng hộ ông **Trần Văn C** địa chỉ tại **Thôn X, xã Đ, huyện L** (sau này đã được đính chính là **thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**) nên trong Hợp đồng đặt cọc ghi địa chỉ theo đính chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Ông **T** đặt cọc số tiền 400.000.000đồng cho ông **C**, thỏa thuận khi thực hiện xong hợp đồng chuyển trả số tiền còn lại là 600.000.000đồng. Về hình thức của Hợp đồng đặt cọc được thể hiện bằng văn bản mẫu có điền thêm các nội dung thỏa thuận giữa ông **Mai Tiến T** và ông **Trần Văn C**. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2023 mục đích để gia hạn thời gian đặt cọc của Hợp đồng ngày 27/02/2023. Cả hai Hợp đồng đều không có cơ quan nào chứng thực và không có người làm chứng. Như vậy Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 25/6/2023 là Hợp đồng cuối để xác định thời điểm kết thúc và giải quyết tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc. Hết thời hạn đặt cọc ngày 25/9/2024 giữa ông **C** và ông không có thêm bất kỳ sự thỏa thuận nào khác về Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên ông **T** khởi kiện ông **C** để yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc như đã thỏa thuận.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông **T** khởi kiện yêu cầu ông **C** tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất như đã thỏa thuận hoặc trả lại cọc và phạt cọc theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc. Trước khi khởi kiện ông **T** có thông báo về nội dung cho ông **C** biết để hai bên tiến hành thỏa thuận, thương lượng ký kết hợp đồng với nhau nhưng ông **C** không hợp tác, phản hồi. Ông **T** khởi kiện ra tòa án để đề

ngiht được bảo vệ quyền và lợi pháp của mình. Tòa án tiến hành báo gọi nhiều lần ông C đều vắng mặt. Trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án, mặc dù đã được biết nội dung ông T khởi kiện nhưng ông C không có trình bày gì. Như vậy việc ông T khởi kiện là có căn cứ, và cần được chấp nhận. Tại phiên tòa ông T đề nghị chấp dứt Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông C trả lại số tiền 400.000.000đồng và phạt cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng là 800.000.000đồng.

[4]. Xét hợp đồng đặt cọc và thực hiện Hợp đồng: Việc giao kết Hợp đồng đặt cọc (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết với nhau và lập thành văn bản, không có người nào làm chứng, không có cơ quan Nhà nước nào được chứng thực, lập thành 02 văn bản trên nền mẫu có đánh máy sẵn, chỉ viết thêm nội dung các bên thỏa thuận. Về yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền cọc và phạt cọc được quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng cụ thể như sau: “ Trong mọi trường hợp, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng , đăng ký sang tên đối với thửa đất trên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà bên A (bên đặt cọc) không thực hiện được thì bên B (bên nhận đặt cọc) phải chịu trách nhiệm phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc và bên nhận đặt cọc đã nhận trả lại tiền cọc”

Nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm pháp luật nên Hợp đồng đó là hợp pháp. Đây là hợp đồng riêng lẻ, có thời hạn là 04 tháng từ ngày 27/2/2023 đến ngày 27/7/2023 và được thỏa thuận để ký kết hợp đồng ngày 25/6/2023 để gia hạn thời hạn thêm 03 tháng kể từ ngày 25/6/2023 đến ngày 27/9/2023. Các bên đã không thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng cũng không có thêm sự thỏa thuận nào khác về Hợp đồng. Như vậy thời hạn đặt cọc đã hết, theo thỏa thuận và các bên đã ký kết thì Hợp đồng chấm dứt từ ngày 27/9/2023. Việc ông T yêu cầu ông C phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và phạt cọc 400.000.000đồng là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Đối với bà Ôn Thị M (vợ ông C) là người nhận văn bản tố tụng của Tòa án, thông báo giao văn bản cho ông C; không biết và không tham gia Hợp đồng đặt cọc nào với ông T. Bà M cũng khẳng định quan hệ tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông C do hai ông tự giải quyết với nhau, bà không liên quan gì.

[6]. Về án phí: Yêu cầu của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận, ông T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông C phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của số tiền phải thanh toán là 800.000.000đồng (20.000.000+ 400.000.000 x 4%= 36.000.000đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 166, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Tuyên bố: Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2023 giữa ông **Mai Tiến T** và ông **Trần Văn C**.
3. Buộc ông **Trần Văn C** trả lại cho ông **Mai Tiến T** 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng số tiền ông **C** phải trả cho ông **T** là 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông **Trần Văn C** phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng). Ông **Mai Tiến T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông **T** số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001637 ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, Điều 7 và Điều 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:

- Viện KSND huyện Tam Đảo;
- Chi cục THADS huyện Tam Đảo;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Trần Thị Hồng Quý