

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 27/2024/DS - ST

Ngày: 26/8/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ - TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Trung

Các Hội thẩm nhân dân:- Ông Lê Đức Dũng

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐXXST – DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị V, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số 140/19 Trần Phú, tổ 7, khu phố 3, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: Ấp Lò Than, xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1959 (có mặt)

2. Bà Phạm Thị M, sinh năm: 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Người làm chứng: Bùi Thị H, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, khu Đ, thị trấn L, huyện C, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai bổ sung tại Toà án, nguyên đơn bà Lê Thị V trình bày:

Ngày 13/4/2024, bà và ông Nguyễn Văn T bà Phạm Thị M thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thửa đất số 418, tờ bản đồ số 05 xã X (thửa đất mới là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 xã X) diện tích đất 237m², giá chuyển nhượng đất là 1.175.000.000 đồng, bà đặt cọc 100.000.000 đồng hẹn ngày 13/5/2024 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 1.075.000.000 đồng, nếu chị V có tiền sớm hơn thoả thuận thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sớm hơn. Nội dung thoả thuận

phạt cọc và mất cọc: Nếu bên A (ông T) không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B (bà V) đã đặt cọc. Trường hợp bên B (bà V) không đúng hẹn như thoả thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A (ông T).

Số tiền đặt cọc được chuyển khoản cho chị Đỗ Thị Thanh N theo như thoả thuận giữa các bên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà liên hệ với ông T và bà M nhiều lần để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà M không hợp tác. Ngày 13/5/2024, ông T và bà M nhắn tin hẹn bà đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà M không đến. Sau đó, các bên không có thoả thuận khác về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu ông T và bà M phải trả 100.000.000 đồng đã đặt cọc và phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng. Căn cứ thoả thuận đặt cọc là ngày ký chuyển nhượng bà M và ông T không đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

* Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai bổ sung tại Toà án bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị M trình bày: ông bà thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc như bà V trình bày. Ngày 13/5/2024, ông bà nhắn tin hẹn bà V đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì ông bà đứng đợi ở Ngân hàng S phòng G không thấy bà V đến, khi các bên liên lạc được với nhau thì ông bà đã đi về. Sau ngày 13/5/2024 thì các bên không hẹn nhau công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Đối với yêu cầu khởi của nguyên đơn thì ông bà đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền cọc, phương thức trả là 01 tháng 1.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng.

* Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị V: Buộc ông T và bà M phải trả 100.000.000 đồng đã đặt cọc và phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Về án phí: theo quy định 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 quan hệ pháp luật: Bà Lê Thị V khởi kiện yêu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị M phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc. Đồng thời, ông T và bà M hiện đăng ký thường trú tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai nên quan hệ pháp luật là:

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất: bị đơn trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nên ghi nhận.

Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn nhận thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc 100.000.000 đồng vì ngày 13/5/2024 bị đơn hẹn nguyên đơn đến văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đến nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Bị đơn cũng thừa nhận ngày 13/5/2024 hẹn nguyên đơn 03 giờ đến Văn phòng C (nay là Nguyễn Phong H1) để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đến Văn phòng công chứng mà đứng chờ nguyên đơn ở Ngân hàng S – phòng G. Do bị đơn là người hẹn nguyên đơn đến Văn phòng công chứng nhưng không đến Văn phòng công chứng để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn chờ nguyên đơn ở ngân hàng là không đúng theo thỏa thuận, dẫn đến các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là do lỗi bị đơn. Bị đơn hẹn nguyên đơn đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đến là không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng cho nguyên đơn là vi phạm điều kiện phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2024 nên phải chịu phạt cọc là 100.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bị đơn có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi nên miễn án phí cho nguyên đơn.

[6] Xét thấy quan điểm của đại diện VKS phù hợp với nhận định trên nên.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 khởi kiện của bà Lê Thị V về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị M phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Lê Thị V 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng tiền cọc và 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng tiền phạt cọc.

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 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Hoàn trả cho bà Lê Thị V 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí mà bà V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012169 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

- Bị đơn được miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi.

3. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai
- Viện kiểm sát H. Cẩm Mỹ;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Dương sự;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai Trung