

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 203/2024/DS-ST

Ngày: 05-9-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Văn Hoa Vinh;

Bà Thị A Mi Na.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2024/TLST-DS, ngày 24 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Phạm Thị M, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ B, Khu phố B thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

- **Bị đơn:** Anh Phạm Thành Q, sinh năm 1976 và chị Cao Thị Kim T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ B, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (anh Q có đơn xin vắng mặt, chị T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 4 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị M trình bày:

Thông qua môi giới mua bán đất, vào ngày 30 tháng 10 năm 2022 chị có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị T có diện tích ngang 7,5 m X dài hết đất (vuông đất), thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thuộc ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, với giá 787.500.000

đồng, hai bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc và chị đã giao cho anh Q, chị T số tiền 100.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày 30-10-2022 đến ngày 15-01-2023 hoàn tất thủ tục tách thửa công chứng chuyển quyền cho chị và giao hết số tiền còn lại.

Đến ngày 10-01-2023 chị T thông báo không tách thửa được, nếu diện tích chuyển nhượng thay đổi mới tách thửa được nên hai bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc, với diện tích đất ngang 7,5 m X 70 m, thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 25, giá chuyển nhượng 537.000.000 đồng và hẹn đến ngày 01-3-2023 tách thửa công chứng chuyển quyền cho chị. Đến hẹn chị liên hệ nhiều lần nhưng anh Q, chị T không thực hiện tách thửa như đã thỏa thuận do không tách thửa được, cũng không trả lại tiền đặt cọc cho chị. Đến ngày 02-11-2023 anh Q viết giấy nhận nợ đồng ý trả cho chị số tiền 140.000.000 đồng, trong đó có 40.000.000 đồng tiền bồi thường cho chị, có thỏa thuận lãi là 03%, anh Q có trả được khoảng 03 hay 04 tháng tiền lãi thì chị không nhớ, chị xem lại và cung cấp sau.

Do đó nay chị yêu cầu anh Q, chị T có nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.946,2 m², thuộc thửa đất số 23 (thửa cũ 1020, 1027), tờ bản đồ số 25 (tờ bản đồ cũ 02), do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-6-2004 cho anh Q đứng tên đăng ký, sử dụng, hiện nay chị đang giữ, sau khi anh Q, chị T trả tiền xong thì chị sẽ trả lại cho anh Q, chị T.

Bị đơn anh Phạm Thành Q có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Vợ anh tên Cao Thị Kim T, vợ chồng đã ly hôn vào khoảng năm 2022, nhưng không yêu cầu giải quyết tài sản chung. Vợ chồng anh có diện tích đất 1.946,2 m² (diện tích hiện nay là 1.988,4 m²), thuộc các thửa 1020, 1027 (thửa mới 23), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ mới 25). Sau khi ly hôn thì vợ anh có thông báo bán diện tích đất nêu trên và chị Phạm Thị M đến hỏi mua đất, tuy nhiên do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa cấp đổi mới nên anh không đồng ý, nhưng chị M cùng người môi giới mua bán bất động sản nói làm thủ tục tách thửa đất được nên anh mới đồng ý chuyển nhượng cho chị M.

Sau khi thỏa thuận xong thì ngày 30-10-2022 hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng anh đồng ý chuyển nhượng cho chị M diện tích đất ngang 7,5 m X dài hết đất (vuông đất), trong đó có 50 m² đất ONT, còn lại là đất CLN, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 787.500.000 đồng, chị M đặt cọc trước 100.000.000 đồng hẹn 75 ngày (từ ngày 30-10-2022 đến ngày 15-01-2023) sẽ làm thủ tục tách thửa sẽ giao đủ số tiền còn lại, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận ai là người phải có nghĩa vụ chịu thuế và bồi thường gấp 02 lần nếu vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, giao cho dịch vụ nhà đất tự đi làm thủ tục nhưng không được nên hai bên mới thỏa thuận lại và ký hợp đồng đặt cọc mới vào ngày 10-01-2023, với

diện tích đất ngang 7,5 m X dài 70 m, trong đó có 50 m² đất ONT, còn lại là đất CLN, giá chuyên nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 85.000.000 đồng/01 m ngang X dài 70 m, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, trong thời gian từ ngày 30-10-2022 đến ngày 01-3-2023 sẽ làm thủ tục tách thửa sẽ giao đủ số tiền còn lại là 537.500.000 đồng, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận ai là người phải có nghĩa vụ chịu thuế và bồi thường gấp 02 lần nếu vi phạm hợp đồng nhưng vẫn không làm thủ tục tách thửa được cho chị M. Do đó, đến ngày 02 tháng 11 năm 2023, chị M có đến thỏa thuận yêu cầu vợ chồng anh sẽ trả lại cho chị M số tiền 140.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 100.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại và ghi thành giấy nhận nợ, lãi suất mỗi tháng 03% (tức mỗi tháng anh trả 4.200.000 đồng), anh đã trả được 03 tháng và 3.000.000 đồng tiền lãi thì không có tiền trả nữa cho đến nay.

Nay anh đồng ý trả cho chị M số tiền 140.000.000 đồng như anh đã viết giấy nhận nợ với chị M và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Anh không đồng ý yêu cầu của chị M về việc bồi thường 100.000.000 đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh đứng tên hiện nay chị M đang giữ nên sau khi trả tiền thì anh yêu cầu chị M trả lại cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Cao Thị Kim T đã được Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến vụ án tại phiên tòa thì yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị M là có căn cứ chấp nhận một phần. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 328, 422, 427, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử theo hướng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị M đối với anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị M số tiền đặt cọc 140.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Phạm Thị M là nguyên đơn và anh Phạm Thành Q là bị đơn trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Cao Thị Kim T là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị M, anh Q và chị T.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Chị Phạm Thị M yêu cầu anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng. Anh Q không đồng ý yêu cầu của chị M, vì anh không có lỗi, anh vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị M nhưng Cơ quan Nhà nước không cho thực hiện, nay anh đồng ý trả lại cho chị M số tiền 140.000.000 đồng như đã thỏa thuận với chị M cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật; chị Cao Thị Kim T vắng mặt nên không có ý kiến.

Xét thấy, chị Phạm Thị M với anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T thừa nhận hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vị trí đất thuộc xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng trên chị M có giao cho anh Q, chị T số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Khi các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện và có đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên xác định giao kết đặt cọc, các bên xác lập ngày 30-10-2022, ngày 10-01-2023 và số tiền đặt cọc là có thật.

[2.2] Xét việc giao kết đặt cọc giữa chị Phạm Thị M với anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T được các bên lập thành văn bản và chị M có giao cho anh Q, chị T số tiền 100.000.000 đồng với mục đích để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó việc đặt cọc giữa chị M và anh Q, chị T là phù hợp với khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*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*”. Ngoài nội dung trên các bên không thỏa thuận nội dung nào khác khi đặt cọc.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, chị M và anh Q cùng thống nhất các bên chưa đến cơ quan có thẩm quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì cơ quan có thẩm quyền không cho tách thửa diện tích đất của anh Q, sau khi không làm thủ tục tách thửa được hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và ngày 02-11-2023 chị M cùng anh Q thỏa thuận vợ chồng anh Q trả lại cho chị M số tiền 140.000.000 đồng cùng tiền lãi suất hàng tháng và anh Q đã trả cho chị M được 04 tháng tiền lãi, số tiền 16.800.000 đồng.

[2.4] Xét các chứng cứ và lời trình bày của các bên, Hội đồng xét xử thấy: Anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của chị M để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì hai bên thống nhất hủy bỏ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh Q đồng ý trả lại cho chị M tiền cọc 100.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại 40.000.000 đồng, tổng 140.000.000 đồng và tiền lãi suất hàng tháng, anh Q cũng đã thực hiện trả được 04 tháng tiền lãi sau đó không trả nữa. Chị M cho rằng anh Q, chị T đã vi phạm thỏa thuận trong việc đặt cọc nên phải chịu phạt cọc gấp đôi là không đúng, vì hai bên cũng thừa nhận do Cơ quan Nhà nước không cho tách thửa đất, vẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng và chị M cùng anh Q đã thống nhất chấm dứt việc giao kết chuyển nhượng đất và thỏa thuận anh Q, chị T có nghĩa vụ trả lại cho chị M tiền đặt cọc cùng tiền bồi thường thiệt hại tổng cộng 140.000.000 đồng và tiền lãi suất, anh Q cũng đã thực hiện trả được 04 tháng tiền lãi (từ ngày 02-11-2023 đến ngày 02-3-2024), sau đó không tiếp tục thực hiện nữa. Do đó chị M yêu cầu anh Q, chị T trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần, phù hợp với quy định tại các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Q đồng ý trả cho chị M số tiền 140.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, không yêu cầu tính lại tiền lãi đã trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Xét thấy, khi các bên thỏa thuận lại số tiền gốc phải trả, có thỏa thuận thời hạn trả nợ và thỏa thuận lãi suất 03%/tháng, tuy nhiên việc thỏa thuận lãi suất này vượt quá quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự và anh Q đồng ý trả tiền lãi cho chị M theo quy định của pháp luật nên tiền lãi sẽ được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Tiền lãi được tính như sau: $140.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 06 \text{ tháng}, 01 \text{ ngày}$ (từ ngày 03-3-2024 đến ngày 04-9-2024) = 14.021.000 đồng.

[3] Xét việc chị M đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.946,2 m², thuộc thửa đất số 23 (thửa cũ 1020, 1027), tờ bản đồ số 25 (tờ bản đồ cũ 02), do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-6-2004 cho anh Q đứng tên đăng ký, sử dụng và đồng ý trả anh Q, chị T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị M với anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Phạm Thị M tiền nợ 140.000.000 đồng và tiền lãi 14.021.000 đồng. Tổng cộng 154.021.000 (một trăm năm mươi bốn triệu, không trăm hai mươi một nghìn) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Phạm Thị M yêu cầu anh Q, chị T phải trả thêm số tiền phạt cọc 45.979.000 đồng.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền không được tòa án chấp nhận yêu cầu. Anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, 422, 427, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị M với anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho Phạm Thị M tiền nợ 140.000.000 đồng và tiền lãi 14.021.000 đồng. Tổng cộng 154.021.000 (một trăm năm mươi bốn triệu, không trăm hai mươi một nghìn) đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Phạm Thị M yêu cầu anh Q, chị T phải trả thêm số tiền phạt cọc 45.979.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04-9-2024) 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 đã thỏa thuận được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị M phải chịu 2.299.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0006130 ngày 24 tháng 4 năm 2024 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0006129 ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị M được nhận lại số tiền chênh lệch 501.000 đồng.

Anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T phải chịu 7.701.000 (bảy triệu, bảy trăm lẻ một nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Chị Phạm Thị M, anh Phạm Thành Q, chị Cao Thị Kim T có quyền kháng cáo đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Thanh Quốc