

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 316/2024/DS-ST
Ngày: 20-11-2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông

Bà Trần Thị Đông

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hiệp-Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Anh Vân-Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Vũ T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 8 đường A, phường X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn A, xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn H, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương Vũ T trình bày:

Vào ngày 21/11/2023 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà và đất, theo đó ông Q và bà (Bên B) chuyển nhượng cho ông (Bên A) thửa đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn tại thửa đất số 860, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 446622, sổ vào sổ

cấp giấy chứng nhận CH 03042, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 29/12/2006. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho ông Q, bà T 350.000.000 đồng và ông đã chuyển số tiền này vào tài khoản của bà T mở tại Ngân hàng Công Thương, chi nhánh Quảng Nam vào ngày 21 và ngày 22/11/2023. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 4 tháng, kể từ ngày 21/11/2023 đến ngày 21/3/2024 hai bên sẽ tới Phòng công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận nếu bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc, nếu bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền gấp hai số tiền đã nhận cọc. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông Q, bà T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Quảng Nam để vay tiền. Đến thời hạn đã ghi ở trên hai bên cùng bàn bạc thỏa thuận phương án rút giấy chứng nhận về để công chứng chuyển nhượng, ông Q có trách nhiệm làm các thủ tục về pháp lý chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận tại phòng công chứng cho ông. Tuy nhiên đến thời hạn trên ông Q và bà T trốn tránh, cố ý không hợp tác và chặn tất cả số điện thoại của ông, không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền mà ông đã đặt cọc cho ông Q, bà T là 350.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông Q, bà T trả lại cho ông 350.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 150.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh và bà Nguyễn Thị T: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng (thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải...) cho ông Q và bà T hợp lệ nhưng ông Q, bà T không đến Tòa án để tham gia các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa theo các thông báo của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút và áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 351, Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng, trong đó 350.000.000 đồng đặt cọc và 150.000.000 đồng phạt cọc.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Trương Vũ T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Minh Q cư trú tại xã P và bà Nguyễn Thị T cư trú tại xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu ông Q, bà T phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và phạt cọc. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và Tòa án thành phố Tam Kỳ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 350.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn và phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn rút 1 phần yêu cầu khởi kiện (rút yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng), chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 350.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 150.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 350.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 150.000.000 đồng:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt, do đó nguyên đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn trong Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 21/11/2023. Ngày 26/8/2024 Tòa án đã có Quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết đứng tên ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T trong Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 21/11/2023. Tại Kết luận giám định số 477/KL-KTHS ngày 16/9/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Minh Q (dưới chữ ký) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Minh Q (dưới chữ ký) trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 là do cùng một người ký, viết ra; chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị T (dưới chữ ký) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị T (dưới chữ ký) trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M5 đến M8 là do cùng một người ký, viết ra. Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết họ tên (dưới chữ ký) trong Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 21/11/2023 là chữ ký, chữ viết của bị đơn ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T.

[2.2] Thấy rằng Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà và đất ngày 21/11/2023 được ký kết bởi các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội ... và có đầy

đủ các nội dung như: Đối tượng đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn thanh toán, về phạt cọc... Do đó căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 có hiệu lực.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 350.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn và phạt cọc bị đơn 150.000.000 đồng thì thấy: Tại Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 21/11/2023 hai bên thỏa thuận vợ chồng bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp bốn gắn liền với đất tại thửa đất số 860, tờ bản đồ số 23, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 350.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 21/11/2023 hai bên sẽ tới phòng công chứng để lập và ký hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn đã chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản số 0363626256 của bị đơn bà T mở tại Ngân hàng Công Thương, chi nhánh Quảng Nam vào ngày 21 và ngày 22/11/2023 (*đã có sao kê của Ngân hàng Công Thương, chi nhánh Quảng Nam*), vì tại thời điểm này vợ chồng bị đơn đang thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Quảng Nam để vay tiền. Tuy nhiên sau khi hết thời hạn 04 tháng, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn nhưng bị đơn trốn tránh, không hợp tác và chặn số điện thoại của nguyên đơn. Như vậy bị đơn đã vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023: *“Thời hạn đặt cọc là 04 tháng, kể từ ngày 21/11/2023 hai bên sẽ tới phòng công chứng để lập và ký hợp đồng chuyển nhượng”*, nhưng cũng không trả lại tiền cho nguyên đơn. Đồng thời qua kết quả cung cấp thông tin của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Quảng Nam thì bị đơn đã tắt toán khoản nợ mà bị đơn đã vay của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, chi nhánh Quảng Nam và ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bị đơn (*theo Biên bản giao nhận ngày 17/5/2024*), nhưng bị đơn cũng không liên hệ với nguyên đơn để tìm hướng giải quyết. Như vậy việc bị đơn vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng, trong đó 350.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 150.000.000 đồng là phù hợp với nội dung hai bên đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 là nếu bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền gấp hai số tiền đã nhận cọc và đúng với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000 đồng [400.000.000 đồng là 20.000.000 đồng + (100.000.000 đồng x 4% = 4.000.000 đồng) = 24.000.000 đồng].

- Chi phí giám định: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí giám định là 5.125.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 161 và Điều 162, khoản 1, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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, xử:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Vũ T đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Vũ T đối với bị đơn ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Vũ T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền nói trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng. Hoàn trả lại cho ông Trương Vũ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.000.000 (mười sáu triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001322 ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.125.000 đồng (năm triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Do ông Trương Vũ T đã nộp nên ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Vũ T số tiền 5.125.000 (năm triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 20-11-2024); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh, thành phố;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn

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

Nguyễn Thị Thúy Vân

[

