

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRI TÔN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 77/2024/DS-ST
Ngày: 31 - 12 - 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 TRI TÔN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chau Dau.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Cao Thị Phương Trang.
- Bà Lê Huỳnh Ngọc Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Duy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Ngọc Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024.

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T:

Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Số I, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

Ông Võ Nguyễn T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Số B, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre, có mặt.

(Văn bản ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2024; số công chứng: 1156, quyền số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng C).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/7/2024 của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T và người đại diện của nguyên đơn ông Võ Nguyễn T1 trong quá trình tố tụng trình bày:

Vào ngày 20/6/2023, tại Văn phòng C1, bà Trương Thị Thanh T và bà Huỳnh Thị S cùng giao kết ký hợp đồng đặt cọc như sau: Bà T là người đặt cọc và bà S là người nhận cọc, bà T đặt cọc cho bà S để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BT132923 (Số vào sổ: CH03029) do UBND quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/7/2014 (Chỉnh lý biến động ngày 24/3/2017 và ngày 19/12/2022), thuộc thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 59, diện tích đất chuyển nhượng: 517 m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; địa chỉ thửa đất: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Giá trị chuyển nhượng 600.000.000 đồng, bà T đặt cọc cho bà S 200.000.000 đồng vào ngày 20/6/2023. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/6/2023, nếu tài sản đang thế chấp thì bà S có trách nhiệm thực hiện thủ tục giải chấp, xoá đăng ký thế chấp để thực hiện thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn T2, nếu quá thời hạn trên nếu bên nào không thực hiện theo đúng thoả thuận sẽ bị phạt cọc theo quy định hợp đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà S không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 20/6/2023, như vậy bà S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2023. Nay bà T yêu cầu bà S trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn bà Huỳnh Thị S trình bày: Bà S thừa nhận ngày 20/6/2023, giữa bà S và bà T có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà S có ký biên nhận tiền cọc của bà T 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ký bà S không có nhận tiền mà do Lê Văn N (con bà S) nhận. Quyền sử đất trên bà chỉ đứng tên dùm cho con, còn việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không biết. Nay bà T yêu cầu bà trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Bà S đồng ý trả 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, còn tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, bà S đề nghị bà T bỏ qua vì hiện nay hoàn cảnh bà gặp nhiều khó khăn. Tại phiên toà, Đại diện nguyên đơn ông Võ Nguyễn T1 trình bày: Ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị S trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng do bà Huỳnh Thị S vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 20/6/2023, tổng cộng 400.000.000 đồng. Không đồng ý với ý kiến của bà S đề nghị bỏ qua tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị S trình bày: Bà S thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với bà T, số tiền đặt cọc bà nhận của bà T 200.000.000 đồng và có thoả thuận như nội dung hợp đồng đặt cọc như người đại diện hợp pháp của bà T trình bày, bà S cũng thừa nhận về việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà S. Bà S đồng ý trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T, còn tiền phạt cọc 200.000.000 đồng bà S đề nghị bà T bỏ qua vì hoàn cảnh hiện nay của bà đang gặp nhiều khó khăn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tri Tôn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương

sự, đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về việc giải quyết vụ án:

Bà T khởi kiện yêu cầu bà S trả lại cho bà T 200.000.000 đồng tiền cọc và số tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà T có cung cấp cho Tòa án hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2023, biên nhận tiền ngày 20/6/2023 và bản photo Giấy chứng nhận QSDĐ do bà S đứng tên. Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thấy:

Về tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào trình bày của các đương sự cùng với nội dung thể hiện trong hợp đồng ta thấy rằng hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội đồng thời hợp đồng cũng đảm bảo về mặt hình thức, có công chứng tại Văn phòng công chức Trần Văn T2 do đó hợp đồng này có hiệu lực nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo các điều khoản trong hợp đồng.

Về thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết, bà T đã giao cho bà S số tiền cọc 200.000.000 đồng như thỏa thuận và bà S đã nhận đủ số tiền này theo biên nhận ngày 20/6/2023 nhưng đến nay bà S vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ như đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng đặt cọc quy định thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 20/6/2023. Chính vì vậy, bà S phải có nghĩa vụ trả tiền cọc 200.000.000 đồng đồng thời còn phải chịu phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng. Từ những nhận định trên, cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Căn cứ các Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Buộc bà S có trách nhiệm trả cho bà T 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng tiền là 400.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; bị đơn bà Huỳnh Thị S cư trú tại huyện T, tỉnh An Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc uỷ quyền tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T có văn bản uỷ quyền cho ông Đoàn Văn Đ và ông Võ Nguyễn T1 (*Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 03/6/2024; số công chứng: 1156, quyền số: 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng C*) tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T:

Nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị S trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Bị đơn bà S thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với bà T, số tiền đặt cọc bà S nhận của bà T 200.000.000 đồng và có thoả thuận như nội dung hợp đồng đặt cọc như người đại diện hợp pháp của bà T trình bày, bà S cũng thừa nhận về việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà S. Bà S đồng ý trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T, còn tiền phạt cọc 200.000.000 đồng bà S đề nghị bà T bỏ qua vì hoàn cảnh hiện nay của bà đang gặp nhiều khó khăn.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà T có cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Toà án gồm: Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/6/2023 có công chứng tại Văn phòng C1; biên nhận tiền ngày 20/6/2023 và bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S đứng tên.

Xét về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của đại diện nguyên đơn và bị đơn cùng với nội dung thể hiện trong hợp đồng, thấy rằng các bên tham gia giao dịch dân sự đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, về hình thức của hợp đồng, hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/6/2023 lập bằng văn bản có công chứng phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà T và bà S có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo các điều khoản trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi ký kết bà T đã giao tiền đặt cọc cho bà S 200.000.000 đồng như đã thoả thuận và bà S đã nhận đủ tiền này theo biên nhận tiền ngày 20/6/2023 nhưng đến nay bà S không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng đặt cọc quy định: “Thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 20/6/2023”. Nếu quá thời hạn trên thì nếu bên nào không thực hiện theo đúng thoả thuận sẽ bị phạt cọc theo quy định tại hợp đồng. Từ những cơ sở, phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, bà S là người vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và điều này được bà S thừa nhận trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên toà cho nên bà T khởi kiện yêu cầu bà S trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “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”, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà S có trách nhiệm trả cho bà T tổng số tiền 400.000.000 đồng.

[2.2] Xét về đề nghị của bà Huỳnh Thị S, đề nghị bà Trương Thị Thanh T bỏ qua tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Xét thấy, đề nghị của bà S không được đại diện hợp pháp của bà Trương Thị Thanh T đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T.

Buộc bị đơn Huỳnh Thị S có trách nhiệm trả cho bà Trương Thị Thanh T 200.000.000 đồng tiền cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc cho cho bà Trương Thị Thanh T. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho bà Trương Thị Thanh T số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0012686 ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Bà Huỳnh Thị S phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu 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:

- Đương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Tri Tôn;
- CCTHADS huyện Tri Tôn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Chau Dau