

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 146/2022/DS-ST

Ngày: 16-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Nương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vân

2. Ông Thái Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan – Là thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 và ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144 /2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 106/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Bùi Thị Hồng Đ**, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp Thanh P, xã Thanh Đ, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp Gò N, xã Ninh Đ, huyện C T, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Đinh Hải N**, sinh năm 1983 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, phường C, thành phố T N, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 16/12/2020 của nguyên đơn chị Bùi Thị Hồng Đ và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án chị Đ trình bày:

Do có nhu cầu sang nhượng đất nên qua giới thiệu, chị và chị Nguyễn Thị Mỹ L có ký kết hợp đồng đặt cọc như sau: Ngày 12/10/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1, Chị và chị Nguyễn Thị Mỹ L có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 2412; tờ bản đồ số 4, diện tích 5000 m² tại Gò Nổi, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận QSDĐ số 04249QSDĐ/3396/2003/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/11/2003 cho chị Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên với giá 150.000.000 đồng. Mục đích của việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Trong giấy cọc thỏa thuận số tiền cọc là 100.000.000 đồng, chị đã giao đủ cho chị L đủ số tiền trên tại phòng công chứng.

Trước đó, chị L có đưa giấy chứng nhận QSDĐ bản chính cho chị và anh Đinh Hải N chồng chị xem và được chị L xác nhận đất hiện không tranh chấp. Hai bên có xuống thực tế xem đất, chị L có chỉ phần đất sang nhượng cho chị biết nhưng không đóng cọc ranh gì. sau khi ký hợp đồng đặt cọc và chị L giao giấy chứng nhận QSDĐ cho chị giữ. Hai bên hẹn đến ngày 11/12/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất trên và chị sẽ đưa số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho chị L. Sau ngày 11/12/2019 chị L không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì chị L phải trả tiền cọc gấp đôi cho chị, còn nếu chị không thực hiện thì sẽ mất tiền đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày 11/12/2019 thì chị L không đến để ký hợp đồng CNQSDĐ như đã thỏa thuận và chị cũng không L hệ được với chị L. Chị có đến nhà của chị L cũng như đến ấp, xã nơi chị L cư trú nhưng không tìm thấy chị L và được biết chị L đã bỏ địa phương đi. Trong trường hợp này bên chị hoàn toàn không có lỗi mà chị L là người có lỗi.

Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên và giao đất cho chị hoặc hủy hợp đồng đặt cọc buộc chị L trả cho chị số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa chị Đ bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu chị L phải trả 200.000.000 đồng như trên và trả thêm cho chị và anh N số tiền lãi 12%/năm của số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 12/12/2019 cho đến khi xét xử.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày trong hồ sơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hải N trình bày:

Anh là chồng của chị Bùi Thị Hồng Đ, anh thống nhất với ý kiến của chị Đ. Đối với Số tiền 100.000.000 đồng mà chị đặt cọc cho chị L để sang nhượng đất là tiền của vợ chồng anh. Nay tại tòa anh yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên và giao đất cho vợ chồng anh hoặc chị L trả cho vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra phải trả thêm cho vợ chồng anh số tiền lãi 12%/năm của số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 12/12/2019 cho đến khi xét xử.

Đến phần tranh luận anh thay đổi yêu cầu, anh yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra phải trả thêm cho vợ chồng anh số tiền lãi 12%/năm của số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 12/12/2019 cho đến khi xét xử.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Châu Thành trình bày:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 3; Điều 117, 119, 328, 401 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 144, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

+ Không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Bùi Thị Hồng Đ đối với chị Nguyễn Thị Mỹ L về việc yêu cầu chị L trả tiền lãi của số tiền đặt cọc với phạt cọc phải trả là 200.000.000 đồng với mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày 12/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm cho chị Bùi Thị Hồng Đ và anh Đinh Hải N.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Hồng Đ đối với chị Nguyễn Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2019 giữa chị Bùi Thị Hồng Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ L.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm trả lại cho chị Bùi Thị Hồng Đ và anh Đinh Hải N số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Hồng Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Mỹ L trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng cho chị Bùi Thị Hồng Đ và anh Đinh Hải N.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn chị Nguyễn Thị Mỹ L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt chị L.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1]. Hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2019 giữa chị Bùi Thị Hồng Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ L là hợp đồng được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao kết, hợp đồng đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự. Do đó, hình thức hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, 119, Điều 328 của Bộ Luật Dân sự.

[2.2]. Đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 2412; tờ bản đồ số 4, diện tích 5000 m² tại Gò Nổi, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận QSDĐ số 04249QSDĐ/3396/2003/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/11/2003 cho chị Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên. Xét thấy, đối tượng của giao dịch là có thật. Thời điểm giao kết quyền sử dụng đất có đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết, các bên có nghĩa vụ thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhau theo cam kết quy định tại Điều 401 của Bộ Luật Dân sự.

[2.3]. Việc thực hiện hợp đồng: Mục đích các bên thực hiện việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Chị đã giao số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc cho chị L Nhận. Hai bên hẹn đến ngày 11/12/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và chị sẽ giao đủ số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho chị L.

[2.4]. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật thì thiện chí giữa các bên là một trong những yếu tố quan trọng trong giao dịch dân sự. Khoản 3 Điều 3 của Bộ Luật dân sự 2015 quy định cá nhân phải xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực. Trong vụ án trên, chị L là người có lỗi trong việc thể hiện thiện chí thực hiện hợp đồng, dẫn đến việc không thể giao kết

hợp đồng. Theo mục 1 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc quy định: Hai bên hẹn 02 tháng đến hết ngày 11/12/2019 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nếu chị L không ký kết hợp đồng thì phải trả tiền cọc gấp đôi. Tuy nhiên, đến ngày 11/12/2019 thì chị L không đến để ký hợp đồng CNQSDĐ như đã thỏa thuận và chị cũng không hề được với chị L. Chị có đến nhà của chị L cũng như đến ấp, xã nơi chị L cư trú nhưng không tìm thấy chị L và được biết chị L đã bỏ địa phương đi. Quá trình làm việc Tòa án đã đến nhà chị L làm việc nhiều lần đều không gặp chị. Chính quyền địa phương xác nhận chị L đi đâu không rõ. Từ đó cho thấy chị L là người có lỗi, cố tình không thực hiện hợp đồng, nên chị phải chịu toàn bộ trách nhiệm về việc làm cho hợp đồng không thực hiện được. Chị Đ, anh N hoàn toàn không có lỗi.

[2.5]. Từ những nhận định trên, áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đ. Do chị L có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết. Do đó, cần buộc chị L có trách nhiệm trả cho chị Đ, anh N số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của chị Đ, anh N. Buộc chị L có trách nhiệm trả cho chị Đ, anh N số tiền vi phạm hợp đồng phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

[3]. Tại phiên tòa chị Đ nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu chị L phải trả thêm cho vợ chồng chị số tiền lãi 12%/năm của số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 12/12/2019 cho đến khi xét xử. Yêu cầu này của chị Đ là không có căn cứ để hội đồng xét xử xem xét vì đã đòi phạt cọc rồi nay đòi lãi và yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật dân sự. Buộc chị Đ, anh N có trách nhiệm trả lại cho chị L 01 giấy chứng nhận QSDĐ số 04249QSDĐ/3396/2003/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/11/2003 cho chị Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên bản chính.

[4]. Tại phiên tòa đại diện viện sát trình bày: Do hai bên đều có lỗi nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không chính xác. Bởi lẽ trong trường hợp này nguyên đơn có thiện chí thực hiện hợp đồng. Bị đơn chị L cố tình trốn tránh và che giấu về việc giấy chứng nhận QSDĐ của chị bị cấp trùng đất của ông Hùng không thể chuyển nhượng cho người khác. Nên chị L là người có lỗi và phải chịu toàn bộ trách nhiệm.

[5] .Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn phải trả số tiền cọc thì bị đơn chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có gián ngạch. Đối với phạt cọc là 100.000.000 đồng thì bị đơn chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có gián ngạch.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Chị Đ, anh N đã nộp 500.000 đồng nên cần buộc bị đơn chị L phải trả lại 500.000 đồng cho chị Đ, anh N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385 Bộ luật Dân sự; Điều 92, 147, 157 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Hồng Đ đối với chị Nguyễn Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L có nghĩa vụ cho chị Bùi Thị Hồng Đ và anh Đinh Hải N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc cho chị Đ, anh N số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu tính lãi của chị Đ, anh N không xem xét.

Buộc chị Bùi Thị Hồng Đ và anh Đinh Hải N có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị Mỹ L 01 giấy chứng nhận QSDĐ số 04249QSDĐ/3396/2003/HĐCN do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/11/2003 cho chị Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên (bản chính).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử (16/12/2022) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có gián ngạch và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm án phí có gián ngạch (phạt cọc).

Chị Bùi Thị Hồng Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0006597 ngày 20 tháng 12 năm 2019.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Chị Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm trả lại cho chị Bùi Thị Hồng Đ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

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 cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan;
- Lưu: Tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Kim Nương

