

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CẨM MỸ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG NAI

Bản án số: 52/2023/DS-ST

Ngày: 06-10-2023

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Yến**

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Vũ Thị Thùy Dương**

2. Bà **Lữ Kim Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Bích** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Chinh** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06 tháng 10 năm 2023, tại Hội trường B, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2022/DSST ngày 20/10/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 24/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92 ngày 18/9/2023 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1975

Địa chỉ: **1, Lê Hồng P, tổ I, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Công T**, sinh năm 1977

Địa chỉ: **Số A, đường Cách mạng tháng tám, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.**

(Văn bản ủy quyền số 017917, quyền số 09-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2022).

* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn Châu T1**, sinh năm 1978

Bà **Trần Thị Hằng N**, sinh năm 1975

Địa chỉ: **ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.**

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn**

Thị L do ông Lê Công T đại diện trình bày:

Ngày 25/01/2022, bà L và ông Nguyễn Văn Châu T1, bà Trần Thị Hằng N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khác thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 36, diện tích 445 m² trong đó có 378m² đất thổ cư, 67m² đất trồng cây lâu năm tại ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Số tiền bà L đặt cọc cho ông T1, bà N là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận 06 tháng sau sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 25/7/2022, ông T1, bà N có đề nghị bà Liên gia h thêm 01 tháng (ngày 25/8/2022) sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến hạn ông T1, bà N không ra ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn Châu T1 và bà Trần Thị Hằng N. Buộc ông T1, bà N trả lại tiền đã nhận cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn Châu T1 và bà Trần Thị Hằng N có lời khai:**

Vợ chồng ông bà chỉ vay tiền của bà L chứ không đặt cọc mua bán nhà đất. Việc vay mượn tiền giữa ông bà và bà L đã diễn ra nhiều lần và để bảo đảm cho khoản vay ông bà đều ký hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng ủy quyền theo đó phía ông bà ủy quyền cho bà L được quyền định đoạt thửa đất của ông bà hoặc ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho khoản vay và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông bà cho bà L giữ. Khi hết hạn vay, ông bà trả tiền; bà L cùng ông bà đi ký văn bản hủy hợp đồng ủy quyền, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/01/2023, ông bà có vay bà L 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) với lãi suất thỏa thuận là 6%/tháng, mỗi tháng trả 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền lãi. Ông bà đã trả cho bà L đến tháng 9/2022 thì dừng lại do bà L khởi kiện. Nay ông bà đồng ý trả lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nợ gốc và trả thêm 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền lãi, không yêu cầu tính lại khoản tiền lãi đã nhận để nhận sổ về. Nếu phía bà L không đồng ý thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa:**

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng, bị đơn chưa chấp hành tốt.

Về thời hạn: Thụ lý ngày 20/10/2022 nhưng ngày 24/8/2023 mới đưa vụ án ra xét xử là vi phạm.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022 đối với thửa đất 207, tờ bản đồ số 36 tại xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở bởi bị

đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc thửa đất trên là hợp đồng giả cách nhưng không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Các tài liệu mà bị đơn giao nộp không phù hợp với trình bày trên nên không chấp nhận.

Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022, buộc ông Nguyễn Văn Châu T1 và bà Trần Thị Hằng N trả lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền cọc; phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nên quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Nguyễn Văn Châu T1 và bà Trần Thị Hằng N nên bà L là nguyên đơn. Bà L ủy quyền cho ông Lê Công T đại diện theo đúng quy định tại Điều 138 – BLDS.

Ông T1, bà N là người bị kiện trong vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên là bị đơn.

Ông T1 có lời khai cho rằng vợ là bà Trần Thị Hằng N đi Mỹ cuối tháng 8/2023 về nhưng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án, bà N cũng đã có lời khai và trường hợp bà N đi Mỹ thì cũng không thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản nhưng ông T1, bà N vắng mặt nên Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khác ngày 25/01/2022 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 36, diện tích 445m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD783073 062400 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 05/4/2016 cho bà Trần Thị Hằng N; buộc ông T1, bà N trả lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận ngày 25/01/2022, nhận thấy:

Bà L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất trên với ông T1, bà N. Bà đã đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 25/01/2022 và thỏa thuận sẽ giao đủ tiền vào ngày 25/7/2022, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến hạn, ông T1, bà N đã xin gia hạn đến ngày 25/8/2022 tất toán. Đến hạn, phía ông T1, bà N vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng, né tránh nên bà L khởi kiện.

Ông T1, bà N khai vợ chồng ông bà có vay của bà L 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) với lãi suất là 6%/tháng, hàng tháng trả lãi cho bà L bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 65010002254573, tên người hưởng NGUYEN THI LIEN của bà L. Ông bà cho rằng giữa bà L và ông bà là quan hệ vay tài sản,

ông bà đã nhiều lần vay tiền của bà L cũng với hình thức nêu trên và sau khi ông bà thanh toán xong khoản vay cho bà L thì hai bên sẽ ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đây chính là hợp đồng giả cách nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay. Ông bà đã đóng lãi cho đến tháng 9/2022 khi bà L khởi kiện mới dừng lại.

Tòa án đã có văn bản yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền của mình cũng như có đơn yêu cầu phản tố liên quan nếu có. Tuy nhiên, ngày 14/7/2023, ông T1 nộp các chứng cứ là bản photo các tin nhắn chuyển tiền, zalo của bà L cũng như Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền (Từ BL54 đến BL114).

Sau khi cung cấp tài liệu, ông T1 bỏ về không ở lại làm việc. Tòa án đã triệu tập các bên lên tham gia tiếp cận công khai chứng cứ nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

Các tài liệu chứng cứ ông T1 giao nộp (BL54-78) và (BL 81-114) thực tế chỉ là những chứng từ chuyển tiền trong 02 tháng là tháng 3 và 4 năm 2022. Cụ thể:

+ Ngày 04/3/2022 Nguyễn Văn Châu T1 chuyển tiền 20.000.000đ và ngày 01/3/2022 từ tài khoản LE THI TRIEU chuyển khoản vào tài khoản NGUYEN THI LIEN số tiền 10.000.000đ với nội dung “Hang chuyen tien”;

+ Tháng 4/2022 chuyển 30.000.000đ nội dung “NGUYEN VAN CHAU TUAN chuyen tien” ngày 02/4/2022 vào tài khoản NGUYEN THI LIEN.

Tại phiên tòa, anh Lê Công T đại diện xác nhận số tài khoản 65010002254573, tên người hưởng NGUYEN THI LIEN là của bà L. Ông thừa nhận giữa hai bên có làm ăn cùng nhau nhưng khoản tiền 03 ngày ông T1 chuyển khoản không liên quan đến hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Tại (BL34, 35), ông T1 khai ông bà vay 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) nhưng thực tế chỉ nhận được 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) do trừ 25.000.000đ phí (bà L có lì xì lại 5.000.000đ), trả trước 01 tháng lãi 30.000.000đ và giữ chân 01 tháng lãi là 30.000.000đ. Khi nào ông bà trả lại tiền vay thì bà L sẽ trả lại số tiền giữ chân này. Bà L có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà có đóng lãi cho bà L đầy đủ cho đến hết tháng 9/2022 mới dừng lại do bà L khởi kiện. Ngày thanh toán lãi là ngày 25 hàng tháng, hình thức trả lãi là chuyển khoản và đưa tiền mặt nhưng có quay video lại làm bằng chứng.

Ông T1 cung cấp chứng cứ ngày 01/3/2022 từ tài khoản LE THI TRIEU chuyển khoản vào tài khoản NGUYEN THI LIEN số tiền 10.000.000đ với nội dung “Hang chuyen tien” nhưng không giải trình LE THI TRIEU là ai và “Hang chuyen tien” là chuyển nội dung gì, H là ai?

Quá trình làm việc, Tòa án cũng đã có văn bản đề nghị ông bà cung cấp các chứng cứ chứng minh cho việc trả lãi hàng tháng. Tuy nhiên, ông T1 chỉ đưa những bản photô chứng từ chuyển tiền của 03 ngày là ngày 01/3; 04/3 và ngày 02/4/2022 chứ không phải ngày 25 hàng tháng cũng như việc ông bà đã trả cho đến tháng 9/2022, đồng thời số tiền chuyển không phù hợp với trình bày cho rằng đây là tiền

lãi 6% của số tiền vay 500.000.000đ như ông bà trình bày (tổng số tiền 03 lần chuyển là 60.000.000đ).

Như vậy, chứng cứ mà ông **T1**, bà **N** cung cấp cũng như lời khai cho thấy việc ông bà vay tiền và viết hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 là giả cách nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay là không có cơ sở.

[4.2] Đối với yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*), nhận thấy:

Tại ĐIỀU KHOẢN CHUNG của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có ghi rõ “*Trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên Bên A*”.

Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2022, hai bên đã có thỏa thuận lại, gia hạn đến ngày 25/8/2022. Đây là sự thỏa thuận của các đương sự, không trái pháp luật và được cả hai bên thừa nhận. Tuy nhiên, đến hạn, ông **T1**, bà **N** vẫn không thực hiện. Như vậy, ông **T1**, bà **N** là người vi phạm nên phải chịu phạt cọc là có cơ sở.

Từ những phân tích, đánh giá trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022 giữa bà **Nguyễn Thị L** với ông **Nguyễn Văn Châu T1** và bà **Trần Thị Hằng N**.

Buộc ông **Nguyễn Văn Châu T1** và bà **Trần Thị Hằng N** trả cho bà **Nguyễn Thị L** tiền nhận cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) và phạt cọc như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Tổng cộng là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

[5] Về án phí: Ông **Nguyễn Văn Châu T1** và bà **Trần Thị Hằng N** phải nộp 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị L** 21.300.000đ (*Hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp. (Biên lai thu tiền số 0001536 ngày 18/10/2022 và 0001982 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, Điều 131, Điều 328 – Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị L với bà Trần Thị Hằng N và ông Nguyễn Văn Châu T1.

Buộc bà Trần Thị Hằng N và ông Nguyễn Văn C T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị L 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền cọc và 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) phạt cọc. Tổng cộng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Châu T1 và bà Trần Thị Hằng N phải nộp 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 21.300.000đ (Hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. (Biên lai thu tiền số 0001536 ngày 18/10/2022 và 0001982 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các số tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của khoản tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn kể từ ngày nhận bản án hợp lệ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thùy Dương Lữ Kim H1

Nguyễn Thị Hải Y

Nơi nhận:

- TAND, tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H. Cẩm Mỹ;
- Thi hành án dân sự H. Cẩm Mỹ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Lưu án văn;

Nguyễn Thị Hải Yến