TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT NAM** **Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2024/DS-ST
Ngày 06-3-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VỆT 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: Ông Ngô Văn Khôi.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Tin
2. Ông Nguyễn Văn Thông

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Ngọc Luông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

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

Ngày 06 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về Vệc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc T, sinh năm 1984, Nơi đăng ký KHTT: Thôn An Th, xã Tam A, huyện Phú N, Quảng N. Chỗ ở: Số 04 Nguyễn Văn Trỗi, phường Tân Th, TP. Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Tường V, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Tam Ph, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

Bà Trương Thị Tường V ủy quyền cho ông Mai Nguyên D, sinh năm 1994, địa chỉ: Thôn Hòa H, xã Tam Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N tham gia tố tụng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T trình bày:

Ngày 20-5-2023 ông đồng ý với bà V ký hợp đồng đặt cọc mua một nữa thửa đất có diện tích (16,5x38)m (tức 627m^2 trong đó có 100m^2 đất ở) được tách ra từ số 532, tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại xã Tam Ngọc, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Hai bên thống nhất giá mua bán là 275 triệu đồng, đồng ý cọc số tiền là 80 triệu

đồng chẵn và hẹn đến 30-9-2023 bàn giao sổ thì bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 195 triệu đồng.

Tuy nhiên, khi đến hẹn thì bà V tìm mọi lý do để trốn tránh không gặp. Ông liên lạc liên tục thì bà V đồng ý gặp để thống nhất đền cọc như hợp đồng cọc. Nhưng sau đó bà V không đến. Bà V đã hứa hẹn rất nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện. Sau đó thì ông không liên lạc được với bà V vì bà V không nghe máy. Từ những Vệc trên, ông thấy bà V cố tình không thực hiện hợp đồng như cam kết với ông. Trước đây ông có trình báo sự Vệc với Cơ quan Công an thành phố Tam Kỳ, sau đó Cơ quan Công an thành phố Tam Kỳ có Quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị Tường V thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng đặt cọc cho ông số tiền gốc là 80.000.000 đồng và trả tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Mai Nguyên D trình bày: Bà V chỉ đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã thỏa thuận đặt cọc là 80.000.000 đồng, bà V không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng. Bởi giữa bà V và ông T có thỏa thuận góp vốn mua đất. Vệc đặt cọc là tự ông T làm hợp đồng đặt cọc, còn bà V thì ký. Khi thỏa thuận đặt cọc thì ông T biết đất này của người khác chứ không phải của bà V. Tại bút lục số 18, Cơ quan Công an không khởi tố vụ án có nội dung thể hiện Vệc lập hợp đồng đặt cọc là bà V mượn tiền của ông T. Do đó, bà V không đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông T.

Đại diện Vện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về Vệc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 274, Điều 328 Bộ luật dân sự, đề nghị: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc T. Theo đó, buộc bà Trương Thị Tường V phải trả cho ông Huỳnh Quốc T số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ông Huỳnh Quốc T khởi kiện tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị Tường V. Bà V có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Ngày 20-5-2023 giữa ông T và bà V đã ký kết Giấy nhận đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc là bà Trương Thị Tường V (Bên A), bên đặt cọc là ông Huỳnh Quốc T (Bên B) với các nội dung thỏa thuận:

"Điều 3: Phương thức thanh toán

Ngày: 20/5/23 bên B đặt cọc cho bên A số tiền: 80.000.000 (tám mươi triệu đồng).

- Hẹn đến ngày 30/09/23. Bên B giao toàn bộ số tiền cho bên A là: 195.000.000VND (một trăm chín mươi lăm triệu đồng) và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại: VPCC

** Thỏa thuận khác: Bên B mua 1/2 thửa đất (16,5x38m) được tách ra từ thửa 532 theo số 120036 của bà V đã mua trực tiếp qua chủ của thửa đất.*

Bên A chịu trách nhiệm tách thửa giao cho bên B đúng hẹn chậm nhất 30/09/23.

Điều 4: Đến ngày hẹn trên bên B không đến VPCC như hẹn để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại bên A không chuyển nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bên B gấp: 02 lần số tiền đặt cọc là: 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu đồng)".

Trước đây ông T có đơn báo cáo sự Vệc đến Cơ quan Công an thành phố Tam Kỳ. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Tam Kỳ đã có Quyết định không khởi tố vụ án nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V trả cho ông số tiền đã đặt cọc là 80.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 80.000.000 đồng theo thỏa thuận như Giấy nhận đặt cọc được ký kết giữa bà V và ông T.

[2.2] Xét "Giấy nhận đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSDĐ)" lập ngày 20-5-2023 giữa ông T và bà V thì thấy: Đây là văn bản được ký kết trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về mặt hình thức được lập theo đúng quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc. Về nội dung thể hiện Vệc giữa ông T và bà V đã thỏa thuận với nhau về Vệc ông T đặt cọc nhằm mục đích nhận đối tượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 532, tờ bản đồ số 05, diện tích 16,5x38 (m), chưa được tách thửa. Tên gọi và nội dung thỏa thuận trong Giấy nhận đặt cọc hướng đến Vệc các bên ràng buộc nhau về nghĩa vụ đặt cọc.

[2.3] Xét nội dung thỏa thuận giữa các bên tại "Giấy nhận đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSDĐ)" lập ngày 20-5-2023 như trên là tự nguyện. Nội dung đặt cọc thỏa thuận không V phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T về Vệc yêu cầu bà V trả lại số tiền đã đặt cọc là 80.000.000 đồng và phạt cọc 80.000.000 đồng theo nội dung đã thỏa thuận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nguyên tắc cá nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp thỏa thuận đặt cọc trong vụ án này vừa để bảo đảm cho Vệc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho Vệc thực hiện hợp đồng, nhưng bà V đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không thực hiện các thủ tục về đất đai như cam kết, lẩn tránh nghĩa vụ trả lại tiền cọc là do lỗi của bà V làm cho hợp đồng không được thực hiện nên bà V phải chịu phạt cọc theo quy định.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày tại phiên tòa là bà V không đồng ý trả tiền phạt cọc không phù hợp với nhận định nên không được chấp nhận. Bởi nội dung giao nhận tiền trước đó giữa bà V với ông T được hai bên thỏa thuận và chốt lại tại "Giấy nhận đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSDĐ)" lập ngày 20-5-2023 và đã cam kết rõ ràng tại Giấy nhận đặt cọc là đặt cọc và phạt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ cơ sở buộc bà V trả lại cho ông T số tiền đã đặt cọc là 80.000.000 đồng và buộc bà V trả cho ông T số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng.

[2.4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 274, Điều 328, 351, Điều 401, Điều 418, 468 của 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.

Tuyên xử:

1**.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc T đối với bà Trương Thị Tường V về Vệc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc bà Trương Thị Tường V phải trả cho ông Huỳnh Quốc T số tiền đã đặt cọc là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc tương đương với giá trị đặt cọc là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng, tổng cộng phải trả số tiền là 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng theo Giấy nhận đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSDĐ) ngày 20 tháng 5 năm 2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị Tường V phải chịu 8.000.000 (tám triệu) đồng. Hoàn lại cho ông Huỳnh Quốc T số tiền tạm ứng án phí 4.000.000 (bốn triệu) đồng theo biên lai thu số 0012240 ngày 02-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (06-3-2024).

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi