

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 108/2022/DS-ST

Ngày: 08-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Thanh Tuyển.

2. Bà Trần Ngọc Diệu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Như Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Huỳnh Hoài V, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp 6, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Anh Đỗ Hiệp Pt, sinh năm 1995;

Địa chỉ: 105D, đường C, ấp B, xã P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Chị Phan Hoàng Q, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh P có mặt; chị Q vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 12 năm 2021, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Huỳnh Hoài V, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đỗ Hiệp P trình bày:

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2021, anh V có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Phan Hoàng Q phần đất diện tích 235.3m² thửa số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Hợp đồng có lập thành văn bản. Thực hiện theo hợp đồng, anh V đã đặt cọc cho chị Q lần đầu số tiền là 100.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận đến ngày 26 tháng 11 năm 2021 ra công chứng làm thủ tục sang tên thì anh V sẽ giao đủ số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, anh V nhiều lần yêu cầu chị Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị Q vẫn không thực hiện. Do vậy, anh V khởi kiện yêu cầu chị Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh V phần đất diện tích 235.3m² thửa số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, anh V sẽ giao hết cho chị Q số tiền còn lại.

Ngày 08 tháng 6 năm 2022, anh V thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa anh V và chị Q. Buộc chị Q trả lại cho anh V số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng. Đồng thời, chị Q phải trả cho anh V số tiền phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Theo đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 08 tháng 9 năm 2022 của anh V và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Đỗ Hiệp P trình bày: anh V xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh V không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2021 mà chỉ yêu cầu chị Q trả lại cho anh V số tiền anh V đã đặt cọc là 100.000.000 đồng và yêu cầu chị Q thực hiện theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc, bồi thường cho anh V số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng cộng, chị Q phải trả cho anh V số tiền là 300.000.000 đồng.

Mặc dù trong “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 10 năm 2021 có nội dung “Trong thời gian đặt cọc, bên mua có quyền sang nhượng toàn bộ hoặc một phần thửa đất cho bên thứ ba” nhưng anh V không có thực hiện việc sang nhượng đất cho ai, anh V cũng chưa nhận đất

do hai bên chưa ký hợp đồng công chứng sang tên. Hiện tại, theo thông tin anh V biết thì chị Q đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Anh V không yêu cầu giám định, không yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ gì thêm, không yêu cầu Tòa án đưa thêm người tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

- Người tiến hành tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Anh V là nguyên đơn, quá trình tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Q là bị đơn, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải là chưa chấp hành đúng quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về nội dung: Căn cứ theo quy định tại các điều 328, 351, 360 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Hoài V.

- Buộc chị Phan Hoàng Q trả cho anh Huỳnh Hoài V số tiền 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Anh Huỳnh Hoài V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh với chị Phan Hoàng Q. Chị Q có hộ khẩu thường trú tại xã Châu Hòa, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Theo hợp đồng giữa hai bên có ghi địa chỉ của chị Q là ấp Phú Thuận, xã Châu Hòa, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Theo nguyên đơn trình bày thì ngoài địa chỉ, này chị Q không cung cấp địa chỉ nào khác và sau khi lập hợp đồng, chị Q cũng không thông báo địa chỉ mới. Đồng thời, theo quy

định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn thì “Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết”. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2021 ghi “Địa chỉ: ấp Hồ Sen, Bình Thành, Giồng Trôm, Bến Tre”. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định hợp đồng được ký kết và thực hiện tại ấp Hồ Sen, xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre và nguyên đơn vẫn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết nên Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chị Q đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt chị Q.

Anh Lê Hoàng Tân, sinh năm 1997, địa chỉ 177 ấp Phước Khánh, xã Phước Mỹ Trung, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 235.3m² thửa số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Bến Tre. Tuy nhiên, trong vụ án này, anh V chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa anh V và chị Q, yêu cầu chị Q trả tiền, không có yêu cầu gì khác. Vì vậy, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tân và Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Bến Tre nên Tòa án không đưa anh Tân và Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Bến Tre tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung:

Anh Huỳnh Hoài V cho rằng vào ngày 15 tháng 10 năm 2021, anh V có đặt cọc cho chị Phan Hoàng Q số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 235.3m², thửa số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre nhưng chị Q không thực hiện đúng theo hợp đồng nên anh V yêu cầu chị Q trả cho anh V số tiền anh V đã đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền bồi thường theo cam kết trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

[2.1] Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 10 năm 2021; bên cạnh đó

có giấy biên nhận tiền thể hiện nội dung anh V giao cho chị Q 100.000.000 đồng. Cả hợp đồng và biên nhận nêu trên đều có chữ ký và chữ viết họ, tên của anh V và chị Q. Theo anh V thì phần có chữ viết tay trong hợp đồng và biên nhận (trừ chữ ký và chữ ghi họ tên của anh V) đều là của chị Q viết. Vì vậy, có căn cứ xác định vào ngày 15 tháng 10 năm 2021, anh V và chị Q đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 235.3m² thửa số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 26 tháng 11 năm 2021 sẽ ra công chứng làm thủ tục sang tên và anh V giao cho chị Q đủ số tiền còn lại là 400.000.000 đồng nhưng chị Q không thực hiện theo thỏa thuận. Anh V cho biết thông tin hiện nay chị Q đã chuyển nhượng đất cho người khác.

[2.2] Theo văn bản số 582/CNGT-TTTL ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giồng Trôm thì sau khi thửa đất số 422, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phan Hoàng Q vào ngày 02 tháng 11 năm 2021, chị Q đã chuyển quyền sử dụng đất cho anh Lê Hoàng Tân, sinh năm 1997, địa chỉ 177 ấp Phước Khánh, xã Phước Mỹ Trung, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre vào ngày 16 tháng 11 năm 2021 và anh Lê Hoàng Tân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Bến Tre.

Cũng theo thông tin từ văn bản số 582/CNGT-TTTL ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giồng Trôm cung cấp thì chị Phan Hoàng Q sinh năm 1987, CMND số 321218579, địa chỉ ấp Phú Thuận, xã Châu Hòa, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cùng với các thông tin về số thửa, tờ bản đồ đất trùng khớp với thông tin được ghi trong “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa chị Phan Hoàng Q và anh Huỳnh Hoài V.

Từ những vấn đề trên, có căn cứ xác định chị Phan Hoàng Q đã ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 10 năm 2021 để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng với anh V, hợp đồng ghi thời gian đặt cọc lần 1 là ngày 15 tháng 10 năm 2021 số tiền 100.000.000 đồng, anh V đã giao tiền cho chị Q (có chứng cứ là “Giấy biên nhận nhận tiền” ngày 15 tháng 10 năm 2021); thời gian đặt cọc lần 2 là ngày 26 tháng 11 năm 2021 số tiền 400.000.000 đồng, thời gian công chứng sang tên cũng là ngày 26 tháng 11 năm 2021 nhưng ngày 16 tháng 11 năm 2021 chị Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho người khác, đồng nghĩa với việc chị Q không thực hiện đúng thỏa thuận với anh V trong hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 10 năm 2021. Vì vậy, anh V yêu cầu chị Q trả lại cho anh V số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[2.3] Bên cạnh việc yêu cầu chị Q trả số tiền đã đặt cọc, anh V yêu cầu chị Q phải trả cho anh V số tiền bồi thường như đã cam kết trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Xét thấy, theo hợp đồng hai bên có thỏa thuận:

“V/ CAM KẾT CỦA HAI BÊN:

Sau khi đã nhận đặt cọc, bên bán mà không bán phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc (tương ứng số tiền là 200.000.000). Nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đặt cọc cho bên bán...”

Thực tế, chị Q đã chuyển nhượng đất cho người khác, không chuyển nhượng đất cho anh V.

Thỏa thuận giữa chị Q và anh V nêu trong phần cam kết tại “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15 tháng 10 năm 2021 chính là “trường hợp có thỏa thuận khác” được nêu tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, việc anh V yêu cầu chị Q bồi thường cho anh V gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc, số tiền là 200.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Tổng cộng, chị Q phải trả cho anh V số tiền là 300.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng).

Trả lại cho anh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004598 ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 328, 351, 360 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của 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;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Hoài V.

Buộc chị Phan Hoàng Q có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Hoài V số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Phan Hoàng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trả lại cho anh Huỳnh Hoài V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004598 ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Thu Trang