

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU PHONG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 06/2022/DSST
Ngày 11-5-2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Trọng và ông Lê Hữu Phước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Quảng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Phúc Đ, sinh năm 1986; nơi cư trú: Khu phố b, phường Đông L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Tr, có mặt.

2. *Các đồng bị đơn:*

- Ông Hoàng Công B, sinh năm 1982, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1987, vắng mặt.

Đều có nơi cư trú: Thôn An Tr, xã Triệu T, huyện Triệu Ph, tỉnh Quảng Tr; địa chỉ liên lạc: Khu phố A, phường A, thị xã Quảng Tr, tỉnh Quảng Tr.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X: Ông Hoàng Công B, sinh năm 1982 (chồng bà Xuân); nơi cư trú: Thôn An Tr, xã Triệu T, huyện Triệu Ph, tỉnh Quảng Tr; địa chỉ liên lạc: Khu phố A, phường A, thị xã Quảng Tr, tỉnh Quảng Tr (văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2022), có mặt.

Người làm chứng: Bà Hoàng Thị Ph, sinh năm 1987; nơi cư trú: Đội A, thôn Ái T, xã Triệu A, huyện Triệu Ph, tỉnh Quảng Tr, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/02/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Phúc Đ trình bày: Ngày 25/12/2021, ông Dương Phúc Đ (Bên A) có ký hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X (bên B) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 720000, thửa đất số 902, tờ bản đồ 16, diện tích 5.383m² tại thôn Ái Tử, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp vào ngày 29/6/2018 cho

hộ ông Hoàng Vĩnh và bà Lê Thị Thù. Ngày 07/10/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Triệu Phong đã điều chỉnh tại trang 4 nội dung: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Công B, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1987, địa chỉ thường trú: xã Triệu Tài, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo hồ sơ số 01353 với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 25/12/2021 đến ngày 25/01/2022. Hết thời hạn ngày 25/01/2022, **ông B và bà X** không đồng ý chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho ông Đại. Do đó ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giải quyết buộc ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Dương Phúc Đ tổng số tiền **1.200.000** đồng trong đó tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền bồi thường là 800.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11/3/2022 và tại phiên tòa, ông Hoàng Công B trình bày:

Ông B thừa nhận giữa ông B, bà X và ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung như ông Đ trình bày là đúng. Tuy nhiên, ông B có gọi ông Dương Phúc Đ vào khoảng 14 giờ 25/01/2022 gặp nhau tại địa điểm 62 Nguyễn Trãi, thị xã Quảng Trị để thỏa thuận, bàn bạc nội dung của hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký, trong lúc đang thỏa thuận bàn bạc chưa thống nhất được nội dung trong hợp đồng trên đến khoảng 16 giờ 45 phút thì ông Dương Phúc Đ rời khỏi địa điểm trên không tiếp tục cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận cho đến hết ngày 25/01/2022. Đến hết ngày 26/01/2022 hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực nên vợ chồng ông B, bà X không bán thửa đất trên cho ông Dương Phúc Đ theo hợp đồng đặt cọc trên. Do đó, ông Dương Phúc Đ khởi kiện vợ chồng ông B, bà X là không đúng với hợp đồng đặt cọc vì nội dung ông Dương Phúc Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chỉ nằm trong thời gian bàn bạc, thỏa thuận theo cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông B đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông Đại, không đồng ý trả tiền bồi thường như ông Đ yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Ông Dương Phúc Đ khởi kiện ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2021. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X đều có nơi cư trú: Thôn An Tr, xã Triệu T, huyện Triệu Ph, tỉnh Quảng Tr. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, có mặt đầy đủ những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện:

Ngày 25/12/2021 giữa ông Dương Phúc Đ (Bên A) với ông Hoàng Công B, bà Nguyễn Thị X (Bên B) ký kết “Hợp đồng đặt cọc” về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 902, tờ bản đồ số 16, diện tích 5383m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 720000; địa chỉ thửa đất tại thôn Ái Tử, xã Triệu Ái, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị với giá 3.800.000.000 đồng; ông Đặt cọc cho ông B, bà X với số tiền 400.000.000 đồng; số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng sẽ giao đủ khi thủ tục công chứng hoàn tất. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 25/12/2021 đến ngày 25/01/2022 hai bên cùng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu ông B, bà X không bán thì phải bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền mà ông Đã đặt cọc, ngược lại nếu ông Đ không mua thì phải chịu mất tiền cọc. Hai bên cam kết đất không có tranh chấp, đúng toạ độ, đất quy hoạch đất ở. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Dương Phúc Đ với ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X là giao dịch dân sự được xác lập hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết hợp đồng.

Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Hoàng Công B cho rằng ông B và bà X không vi phạm hợp đồng vì nội dung ông Dương Phúc Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đang nằm trong thời gian bàn bạc, thoả thuận theo cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc, ông B đồng ý trả lại tiền đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng không đồng ý phạt cọc 800.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù trong “Hợp đồng đặt cọc” không ghi rõ giờ, phút hai bên đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ và ông B đều thừa nhận: Vào khoảng 14 giờ ngày 25/01/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn hợp đồng, ông B là người đã chủ động gọi điện và hẹn ông Đ đến địa điểm 62 Nguyễn Trãi, thị xã Quảng Trị để thoả thuận và bàn bạc về nội dung của hợp đồng đặt cọc, trong khi đang trao đổi thì ông B là người chủ động đặt vấn đề xin trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Hai bên tranh cãi nhau về số tiền phạt cọc và không thống nhất được hướng giải quyết. Trong khi hai bên đang tranh cãi thì ông Đ có đề nghị là sẽ chịu tăng thêm giá tiền chuyển nhượng so với giá đã thoả thuận để hai bên đi đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B không đồng ý. Ngoài ra, hai bên không tranh luận hay thoả thuận thêm vấn đề gì khác nên ông Đ đã bỏ về vào khoảng 16h45 phút. Kể từ sau ngày 25/01/2022 đến nay thì hai bên chưa lần nào gặp nhau để bàn bạc, thoả thuận gì thêm về nội dung của Hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xem xét những nội dung trao đổi giữa ông B với ông Đ tại các tập tin ghi âm, ghi hình do ông Đ cung

cấp thấy rằng: tại tập tin ghi âm, ghi hình vào ngày 25/01/2022, ông B trao đổi với ông Đcó nội dung: *“nguyện vọng của hai vợ chồng (ông B, bà X) không bán thửa đất này nữa, theo hợp đồng đặt cọc hai bên thì phải bồi thường 02 lần, hai vợ chồng (ông B, bà X) gặp anh (ông Đại) để cho hai vợ chồng đến lại số tiền hai lần theo ngôn ngữ Việt Nam thì hai lần là trả cọc bốn trăm và đền cọc bốn trăm là tám trăm”* (phút thứ 03:41/07:17). Tại phút thứ 00:13/00:50 có nội dung: *“Nếu hôm ni (nay) bên anh em không thống nhất được thì xin phép anh (ông Bằng) luôn ngày mai em (ông Đại) sẽ gửi đơn”*, ông B có đáp lại *“Việc này là của cá nhân anh (Đại)”*.

Tại phiên toà, người làm chứng là Bà Hoàng Thị Ph trình bày: Vào chiều ngày 25/01/2022, tại địa điểm 62 Nguyễn Trãi, thị xã Quảng Trị, ông B và ông Đgặp nhau để trao đổi về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình trao đổi, ông B là người chủ động đặt vấn đề không bán thửa đất đã đặt cọc và xin trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Hai bên tranh cãi nhau về số tiền phạt cọc nên không thoả thuận được. Ông Đcó xin phép ngày mai sẽ gửi đơn khởi kiện tại Toà án và ra về vào khoảng 17 giờ cùng ngày.

Như vậy, việc ông B cho rằng: Vợ chồng ông B, bà X không vi phạm hợp đồng vì ông B vẫn đồng ý bán đất cho ông Đnhưng do ông Đbỏ về khi hai bên chưa thoả thuận thống nhất được các nội dung trong hợp đồng là không có căn cứ. Vì vậy, có đủ cơ sở để khẳng định ông B và bà Xđã vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông B và bà X, nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ nên buộc ông B và bà Xphải chịu toàn bộ số tiền phạt cọc như đã thoả thuận. Theo *“Hợp đồng đặt cọc”* mà hai bên đã ký kết thoả thuận có nội dung: *“Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B thì bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A, ngược lại, nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên....”*. Đây là chế tài mà hai bên tự nguyện đặt ra để nhằm thực hiện được hợp đồng đã ký kết. Như đã phân tích ở trên thì ông B và bà Xlà người từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng và một khoản tiền mà hai bên đã thoả thuận *“bồi thường cho Bên B gấp 02 (hai) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A”* là 800.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên các đồng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức thu (36.000.000 + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng) là 48.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117,

Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Phúc Đ.

Buộc ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Dương Phúc Đ số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành nếu bên phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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.

3. Về án phí: Buộc ông Hoàng Công B và bà Nguyễn Thị X phải chịu 48.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Dương Phúc Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 24.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000077 ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

Nguyên đơn, đồng bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- Chi cục THADS huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lan Hương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

