

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 14/2022/DSST
Ngày 15/3/2022
V/v: “Tranh chấp HĐ đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Mạnh Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hoa
2. Ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Mai – Thư ký TAND huyện Hiệp Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa:

Ông Ngô Đức Nghiêm - Kiểm sát viên

Ngày 15/3/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2021/TLST- LĐ ngày 22 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 25/01/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Tạ Thị Kim C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn Trung Hòa, xã Mai Trung, Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang - có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn Quế Sơn, xã Thái Sơn, huyện Hiệp Hòa, Bắc Giang - vắng mặt.

1.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Tạ Văn B, sinh năm 1985 (là chồng và cùng địa chỉ với chị Tạ Thị Kim C, xin xét xử vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thế H, sinh năm 1981 (là vợ và cùng địa chỉ với anh Nguyễn Văn T, xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 18/10/2021, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp theo, nguyên đơn là chị Tạ Thị Kim C trình bày: Thông qua người quen giới thiệu, ngày 04/4/2021 chị có thỏa thuận mua của vợ chồng anh Nguyễn Văn T thửa đất diện tích 112 m² (Cều ngang 06 m, Cều dài 17 m) tại thôn Quế Sơn, xã

Thái Sơn, huyện Hiệp Hòa được tách ra từ thửa 110, tờ bản đồ số 2. Khi mua, đôi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Ngày 04/4/2021, chị đã đặt cọc cho vợ chồng anh T 80.000.000 đồng, ngày 30/5/2021 (theo yêu cầu của anh T), chị đặt cọc tiếp cho anh T 50.000.000 đồng. Tổng cộng chị đã đặt cọc cho anh T số tiền là 130.000.000 đồng, 02 bên lập hợp đồng đặt cọc, trong đó có thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 30/5/2021 đến ngày 30/7/2021, chị thanh toán hết tiền số tiền còn lại và anh T giao giấy tờ quyền sử dụng đất, nếu chị không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc, nếu anh T không chuyển nhượng thì sẽ phải trả chị 130.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến hạn thực hiện cam kết theo hợp đồng (30/7/2021), anh T không thực hiện việc tách sổ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Chị đã nhiều lần yêu cầu anh T hoàn trả cho chị tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận nhưng anh T không thực hiện. Vì vậy nay chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T phải trả cho chị số tiền cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai ghi ngày 02/12/2021 và các Biên bản làm việc tiếp theo, bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là chị Nguyễn Thế H đều thừa nhận việc vợ chồng anh chị thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc đất với Tạ Thị Kim C như chị C đã trình bày. Tuy nhiên, do vợ chồng anh chị không tách được đất, không tách được sổ nên hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được. Anh chị xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do vợ chồng anh chị nhưng do hiện nay anh chị có khó khăn về kinh tế, anh chị đồng ý trả cho chị C tiền cọc 130.000.000 đồng, đồng thời xin số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ghi ngày 24/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là ông Tạ Văn B (chồng chị Tạ Thị Kim C) thống nhất với nội dung trình bày và ý kiến yêu, cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Tạ Thị Kim C trình bày, sau khi Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử, vợ chồng anh T đã trả cho chị số tiền cọc là 130.000.000đ và xin chị 1 phần tiền phạt cọc do hoàn cảnh khó khăn nên nay chị thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh T - chị H trả cho chị 1/4 số tiền phạt cọc theo hợp đồng, cụ thể là chị yêu cầu trả tiền phạt cọc là 50.000.000đ. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa nhận xét quá trình tiến hành tố tụng, xét xử vụ án, Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý thức chấp hành pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 288; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 27

Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Kim C, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho vợ chồng chị Tạ Thị Kim C - anh Tạ Văn B số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thế H phải liên đới nộp 2.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị cho chị C số tiền 3.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là anh Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Tạ Văn B, chị Nguyễn Thế H vắng mặt nhưng anh T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần; anh B, chị H đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên cần áp dụng khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện: Căn cứ đơn khởi kiện của chị C về việc đòi lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đôi bên đã ký kết, Tòa án thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là đúng quy định. Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 30/5/2021, việc chị C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 16/11/2021 là trong thời hiệu khởi kiện.

[3]. Xem xét xiệc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện tại phiên tòa: Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc ban đầu, người khởi kiện là chị Tạ Thị Kim C yêu cầu vợ chồng anh T - chị H phải trả cho chị số tiền đặt cọc là 130.000.000đ và tiền phạt cọc là 200.000.000đ, tổng cộng là 330.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị C trình bày anh T đã trả cho chị tiền cọc 130.000đ.000đ sau đó có ý kiến xin chị tiền phạt cọc do hoàn cảnh khó khăn nên nay chị chỉ yêu cầu vợ chồng anh T trả cho vợ chồng chị ¼ số tiền phạt cọc theo hợp đồng, cụ thể là 50.000.000đ. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị C tại phiên tòa là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên cần áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ xem xét đối với yêu cầu của chị C về việc đòi số tiền phạt cọc 50.000.000đ.

[4]. Xem xét yêu cầu của chị C về việc buộc vợ chồng anh T trả tiền phạt cọc 50.000.000đ: Căn cứ lời khai của phía nguyên đơn là vợ chồng chị C và tài liệu, chứng cứ nộp kèm theo là hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/5/2021, đồng thời được phía bị đơn là vợ chồng anh T thừa nhận, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định, ngày 04/4/2021 chị C có thỏa thuận mua của vợ chồng anh T thửa đất diện tích 112 m² tại thôn Quế Sơn, xã Thái Sơn, huyện Hiệp Hòa với giá 570.000.000đ và đã đặt cọc cho vợ chồng anh T 80.000.000 đồng. Đến ngày 30/5/2021, theo yêu cầu của anh T, chị C đặt cọc tiếp cho anh T 50.000.000đ,

đồng thời lập hợp đồng đặt cọc với tổng cộng số tiền đặt cọc là 130.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 30/7/2021, chị C thanh toán hết tiền, còn anh T phải giao giấy tờ quyền sử dụng đất, nếu chị C không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc, nếu anh T không chuyển nhượng thì sẽ phải trả chị 130.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, vợ chồng anh T lấy lý do không tách được đất, không tách được GCNQSD đất nên không thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng chị C, cũng không trả cho vợ chồng chị C tiền cọc và tiền phạt cọc. Vì vậy, việc chị C khởi kiện đòi tiền cọc và tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 328 – Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa, sau khi đã được anh T trả số tiền cọc là 130.000.000đ, chị C chỉ yêu cầu trả tiếp số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (bằng 1/4 mức phạt cọc theo thỏa thuận), việc thay đổi yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật nên cần được chấp nhận.

[5]. Về trách nhiệm liên đới của chị Nguyễn Thế H: Mặc dù hợp đồng đặt cọc chị H không tham gia ký kết nhưng do chị H là vợ hợp pháp và đang chung sống cùng với anh T, được biết và đồng ý với giao dịch mà anh T tham gia ký kết với chị C nên chị H phải có nghĩa vụ liên đới cùng với anh T, cần buộc anh T và chị H phải liên đới trả cho vợ chồng chị C số tiền phạt cọc là 50.000.000đ theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của chị C được chấp nhận, mặt khác phía bị đơn không thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên anh T, chị H phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho chị C tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 288; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Kim C, buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thế H phải liên đới trả cho vợ chồng chị Tạ Thị Kim C - anh Tạ Văn B số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7b 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.

Án phí: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thế H phải liên đới nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chi cho chị Tạ Thị Kim C số tiền 3.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007692 ngày 22/11/2021 của C cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang
- VKSND huyện Hiệp Hoà
- C cục THA DS Hiệp Hoà
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Mạnh Hà