

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH CHƯƠNG
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 61/2021/DSST

Ngày: 30/11/2021

“ V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH CHƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông; **Nguyễn Trọng Sơn**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phương Phú và bà Nguyễn Thị Hiền Lương.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Văn Thỏa

Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Chương tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Xét xử sơ thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số: 16/2021/DSST, ngày 09 tháng 6 năm 2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2021/QĐXXST-DS, ngày 12/11/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông; Phạm VM, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà 73, đường Nguyễn Xuân Linh, khối Vĩnh Yên, phường ĐV, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người được nguyên đơn ông Phạm VM ủy quyền: Ông Nguyễn TH, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nhà 05, ngõ 122, đường Nguyễn Sinh Sắc, khối 10, phường CN, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Có mặt

2. *Bị đơn:* Anh; Giản TA, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949. Địa chỉ: Xóm 8, xã CV, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Vắng mặt tại phiên tòa cả hai người.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn, trình bày như sau: Ông Phạm VM và anh Giản TA, bà Nguyễn Thị B là người quen biết nhau từ nhiều năm nay, các bên vẫn thường xuyên hợp tác, trao đổi công việc, quan hệ làm ăn cũng như trong cuộc sống.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020 anh Giản TA, bà Nguyễn Thị B chủ động gặp ông Minh và nói có ý định muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, của ông Giản TA và bà Nguyễn Thị B, có số hiệu CM 9115856 do UBND huyện Thanh Chương cấp ngày 29/01/2019, thửa đất số 417, tờ bản đồ 16, diện tích là 1.143 m² tại xã CV, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, mang tên bà Nguyễn Thị B.

Hai bên thỏa thuận và thống nhất giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với giá tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày ký kết cho đến khi bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên nhận chuyển nhượng. Thời hạn là từ ngày 04/8/2020 đến ngày 05/10/2020. Và để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này ông Minh đã đặt cọc trước cho ông Anh và bà Bích số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc được thực hiện tại Văn phòng luật sư số 03 Nghệ An, địa chỉ: Số 44, đường Mai Hắc Đế, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Tuy nhiên sau khi nhận số tiền đặt cọc nói trên đến ngày hôm nay, đã quá thời hạn thực hiện hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng đất. Nhưng ông Giản TA và bà Nguyễn Thị B cố tình không thực hiện các điều khoản và vi phạm nghĩa vụ của mình.

Vì vậy, ông Phạm VM đã làm đơn khởi kiện ông Giản TA và bà Nguyễn Thị B ra trước Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương để yêu cầu ông Giản TA, bà Nguyễn Thị B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và chịu trách nhiệm phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) như trong hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngày 11/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, do bà Nguyễn Thị B vắng mặt, nên anh Giản TA có hứa và ông đã đồng ý là nếu đến ngày 29/11/2021, mẹ con anh Giản TA mà trả được cho ông số tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, thì ông sẽ rút đơn khởi kiện và để hai

bên tự giải quyết, tuy hứa và thỏa thuận như vậy, nhưng phía bị đơn không thực hiện, nên ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn trình bày:

Trong quá giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn nhiều lần để công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B đều nhiều lần vắng mặt, đối với bà Nguyễn Thị B đều vắng mặt trong cả quá trình giải quyết vụ việc.

Anh Giản TA trình bày như sau: Anh và mẹ anh là bà Nguyễn Thị B đã nhận được đầy đủ các thông báo và giấy triệu tập của Tòa án, do tình hình dịch bệnh COVID nên trước đây chưa đến Tòa án làm việc được. Còn về nội dung khởi kiện như sau: Tháng 8/2020 anh có vay của ông Phạm VM, số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), khi vay về để lấy vốn làm ăn, sau khi vay được tiền thì anh và mẹ anh là bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949, có thống nhất với ông Phạm VM, sinh năm 1973, trú tại Khôi Vĩnh Yên, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, là cùng nhau lập 01 Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, giấy chứng nhận mang tên Giản TA, bà Nguyễn Thị B số hiệu CM 9115856 do UBND huyện Thanh Chương cấp ngày 29/01/2019, thửa đất số 417, tờ bản đồ 16, diện tích là 1143 m² tại xã CV, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Việc lập Hợp đồng đặt cọc này là để cho chắc chắn hai bên, là hoàn toàn tự nguyện; nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như hợp đồng mà bên ông Phạm VM đã cung cấp cho Tòa án.

Nay ông Phạm VM khởi kiện yêu cầu mẹ con anh trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng; thì anh nhất trí trả lại tiền cọc đã nhận của ông Phạm VM, chứ tiền phạt cọc anh đề nghị ông Minh xem xét cụ thể. Anh cũng đã nhiều lần trao đổi đề nghị ông Minh và Tòa án tạo điều kiện để cho bên anh có thời gian để hai bên sẽ tự giải quyết với nhau. **Đồng thời đề nghị ông Minh trả lại giấy chứng nhận mà ông Minh đang giữ của mẹ con anh.**

Ngoài các ý kiến trên, anh Giản TA không có thêm bất cứ ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về mặt thủ tục tố tụng. Còn về nội dung: Đề nghị Tòa án, xử: Buộc anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho

ông Phạm VM số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng; anh Giản TA, phải chịu án phí theo quy định; miễn tiền án phí cho bà Nguyễn Thị B, vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng, cho nên đây là tranh chấp hợp đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Nguyễn Thị B và anh Giản TA đến Tòa án để làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, song bà Nguyễn Thị B đều vắng mặt; còn anh Giản TA lúc có mặt, lúc không. Tòa án cũng đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, triệu tập hợp lệ, nhưng bà Nguyễn Thị B vẫn vắng mặt. Đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt tại phiên tòa, cho nên Tòa án vẫn xét xử bình thường theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 04/8/2020, anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B có ký Hợp đồng đặt cọc (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với ông Phạm VM, để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 417, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.143 m², tại xóm 12, xã CV, huyện Thanh Chương, đã được UBND huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An cấp giấy chứng nhận ngày 29/01/2019, ký hiệu CM 911856. Khi ký hợp đồng bao gồm 4 Điều khoản, tại mục 2.2 thì bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; tại Mục 2.4 của Điều 2 Hợp đồng đặt cọc có quy định về xử lý đặt cọc là phạt cọc bằng số tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc thì bên anh Giản TA, bà Nguyễn Thị B đã không thực hiện theo các nội dung của hợp đồng đã ký kết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận và trả tiền phạt cọc theo đúng nội dung hợp đồng đặt cọc mà 02 bên đã

ký kết là có căn cứ để chấp nhận; tuy bị đơn vắng mặt nhiều lần, nhưng bị đơn là anh Giản TA cũng thừa nhận là có nhận số tiền 500.000.000 đồng tại ông Phạm VM và sau đó mới ký kết hợp đồng đặt cọc với các nội dung của hợp đồng mà phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án; anh Giản TA cũng thừa nhận là việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện của 02 bên, anh đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận, còn tiền phạt cọc đề nghị bên nguyên đơn xem xét, ngày 11/11/2021 anh Giản TA còn thỏa thuận với ông Phạm VM là đến ngày 29/11/2021 sẽ trả cho ông Phạm VM số tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng

[4] Xét ý kiến của bị đơn:

Bị đơn là anh Giản TA cũng thừa nhận đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông Phạm VM, sau đó có ký kết hợp đồng đặt cọc với các nội dung đúng như hợp đồng mà bên nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án.

Còn đối với ý kiến anh Giản TA cho rằng số tiền 500.000.000 đồng mẹ con anh đã nhận là vay của ông Phạm VM, sau đó là để đảm cho sự chắc chắn của 2 bên, nên mới ký kết hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ để chấp nhận; anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B là người đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; nếu vay tiền thì ký hợp đồng vay tiền hoặc giấy vay tiền; bản thân anh Giản TA cũng thừa nhận là sau khi nhận tiền có ký hợp đồng đặt cọc với các nội dung mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án, nội dung của hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Việc anh Giản TA đề nghị cho anh có thêm thời gian để sắp xếp hai bên và trả nợ cho ông Phạm VM là không được bên nguyên đơn chấp nhận, Tòa án thụ lý vụ án từ tháng 6/2021 đến nay là đã cuối tháng 11/2021 và tại phiên tòa ngày 11/11/2021 do bà Nguyễn Thị B vắng mặt, nên phiên tòa đã phải hoãn lần thứ 1, nhưng tại Biên bản thỏa thuận giải quyết vụ việc ngày 11/11/2021 tại Tòa án, 2 bên có thỏa thuận là từ đó cho đến ngày 29/11/2021 phía bên bị đơn có nghĩa vụ trả cho bên nguyên đơn số tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, thì bên nguyên đơn sẽ rút đơn khởi kiện và số tiền còn lại bên nguyên đơn sẽ cho bị đơn trả dần dần; nhưng đến nay bên bị đơn vẫn không thực hiện nội dung mới mà hai bên đã thỏa thuận.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đang giữ của bị đơn; Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí để thụ lý xem xét giải quyết trong vụ án luôn, nhưng bị đơn không nộp tiền, cho nên Tòa án không xem xét giải quyết nội dung này.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên:

Các ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các chứng cứ khác có tại hồ sơ đã được làm rõ tại phiên tòa; đối với đề nghị miễn tiền án phí cho bà Nguyễn Thị B là không có căn cứ chấp nhận, vì bà là người cao tuổi, nhưng lại không chấp hành triệu tập của Tòa án, tuy là người cao tuổi, nhưng không có đơn xin miễn tiền án phí theo quy định.

[6] Vì vậy cần buộc anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B, có nghĩa vụ trả cho ông Phạm VM số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc theo nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng là 500.000.000 đồng. Là hoàn toàn phù hợp với. Điều 274; 275; 278; 288; 292; 328; 385 và Điều 401 Bộ luật dân sự.

[8] *Về án phí*: Anh Giản TA phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; đối với bà Nguyễn Thị B tuy là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn tiền án phí, nhưng bà vắng mặt từ đầu đến cuối và không có đơn xin miễn tiền án phí, cho nên bà cũng phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 274; 275; 278; 288; 292; 328; 385; 401 Bộ luật dân sự. Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm VM về việc yêu cầu bị đơn là anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B, trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc.

2. Buộc anh Giản TA và bà Nguyễn Thị B, có trách nhiệm liên đới, trả lại cho ông Phạm VM số tiền cọc đã nhận là: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và phải chịu phạt cọc là: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), tổng cộng phải trả lại tiền cọc và phạt cọc là: 1.000.000.000 đồng; cụ thể như sau:

Anh Giản TA, có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm VM số tiền cọc đã nhận là: 250.000.000 đồng (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc là: 250.000.000 đồng (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng là: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Bà Nguyễn Thị B, có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm VM số tiền cọc đã nhận là: 250.000.000 đồng (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc là: 250.000.000 đồng (*Hai trăm, năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng là: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

3. Không xem xét giải quyết yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bị đơn.

4. Về án phí:

Trả lại cho ông Phạm VM, số tiền: 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*), tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004675 ngày 09/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Anh Giản TA, phải chịu: 24.000.000 đồng (*Hai mươi tư triệu đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B, phải chịu: 24.000.000 đồng (*Hai mươi tư triệu đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền phải thi hành án, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 thoả 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 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.

6. Nguyên đơn có mặt, có quyền kháng cáo lên Tòa án cấp trên trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án cấp trên trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết công khai.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Nghệ An
- VKS huyện Thanh Chương
- Chi cục THA dân sự

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Các đương sự
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Trọng Sơn