

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 14-01-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Huỳnh Châu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Hữu Thiện

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bà Thị Thanh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Hồ Chí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 13/TB-TA ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1979; địa chỉ cư trú: Ấp P1, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1966; địa chỉ cư trú: Ấp P3, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 30-12-2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Chị Nguyễn Thị Kim C trình bày:**

Tôi với Ông Nguyễn Văn V không có quan hệ họ hàng cũng không quen biết nhau, tôi chỉ là người mua đất của ông V.

Ngày 09-11-2020 giữa tôi với ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi diện tích đất 7750 m<sup>2</sup>, gồm các thửa 1051, 1054, 1056, 1058, 1059, 1061, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, Huyện D, với giá 1.200.000.000 đồng, tôi đặt cọc 100.000.000 đồng, thỏa thuận 45 ngày sau sẽ công chứng hợp đồng và thanh toán số tiền còn

lại là 1.100.000.000 đồng. Ông V có viết và ký tên giấy xác nhận tiền cọc của tôi 100.000.000 đồng, sau đó hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2020, thỏa thuận nếu ông V đổi ý không bán đất thì phải bồi thường gấp 4 lần số tiền đặt cọc, ngược lại tôi sẽ bị mất cọc.

Qua ngày hôm sau là ngày 10-11-2020 vợ chồng ông V mới đến nhà tôi nói là không bán đất nữa và trả lại 100.000.000 đồng nhưng tôi không đồng ý, và nói nếu không bán thì phải đền gấp 4 lần, lúc này ông V bà B nói không có tiền bồi thường nên yêu cầu tôi đưa thêm 100.000.000 đồng, ông V sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi đi làm thủ tục cho nhanh. Sau đó vợ chồng ông V đi về, tôi đi rút tiền đến nhà đưa thêm cho vợ chồng ông V 100.000.000 đồng, bà B nhận tiền, ông V ký nhận thêm 100.000.000 đồng.

Đến ngày 13-11-2020 tôi đến nhà ông V bà B lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục thì lúc này bà B nói không bán đất nữa, nên tôi mới khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông V trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông V có trách nhiệm trả lại cho chị 200.000.000 đồng trong đó gồm tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền đưa thêm 100.000.000 đồng, yêu cầu phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Chị chỉ yêu cầu một mình ông V có trách nhiệm trả tiền cho chị.

*Bị đơn Ông Nguyễn Văn V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông với Chị Nguyễn Thị Kim C không có quan hệ họ hàng cũng không quen biết nhau, chị C là người mua đất của ông.

Ngày 09-11-2020 ông thỏa thuận chuyển nhượng cho chị C diện tích đất 7750 m<sup>2</sup>, gồm các thửa 1051, 1054, 1056, 1058, 1059, 1061, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, Huyện D, với giá 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, thỏa thuận 45 ngày sau sẽ công chứng hợp đồng và đưa thêm 1.100.000.000 đồng. Ông có viết và ký tên giấy xác nhận tiền cọc của chị C 100.000.000 đồng, hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2020, nhưng về nội dung bồi thường gấp 4 lần số tiền đặt cọc thì ông không biết về nội dung này do ông không giữ giấy.

Tại thời điểm các bên ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền với đất (nhà)” đề ngày 09-11-2020, tôi không nghe đề cập đến vấn đề phạt cọc; Hợp đồng chỉ viết tay, hai bên ký tên, không có công chứng, chứng thực. Qua ngày 10-11-2020 vợ chồng tôi đến nhà chị C trả lại 100.000.000 đồng thì chị C nói nếu không bán thì phải đền gấp 4 lần, chị C đưa cho tôi bản “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền với đất (nhà)” đề ngày 09-11-2020 được viết qua giấy scan, lúc này tôi mới biết, nhưng nghĩ số tiền bồi thường quá lớn, vợ tôi cũng nín thinh không có ý kiến nên tôi nghĩ là cũng chịu bán đất nên mới quyết định tiếp tục bán đất.

Cùng ngày 10-11-2020 chị C đến nhà đưa thêm cho vợ chồng tôi 100.000.000 đồng, tôi đồng ý nhận thêm 100.000.000 đồng và ký xác nhận vào

mặt sau của bản “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền với đất (nhà)” ngày 09-11-2020 cho chị C, thỏa thuận miệng ngày 13-11-2020 sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị C đi làm thủ tục. Sau đó, tôi đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã S chuyển qua sổ hồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C theo thỏa thuận, nhưng cán bộ ở xã bận công việc nên tôi đem về, vợ tôi biết nên cất giấy không cho làm nữa vì bà không đồng ý cho tôi bán đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị C, ông không có ý kiến gì về nội dung các bên đã thỏa thuận, đã giao kết, ông thống nhất với ý kiến của chị C. Đến thời điểm này ông vẫn giữ thiện chí chuyển nhượng đất cho chị C, vì cũng không có tiền để trả tiền phạt cọc đến 400.000.000 đồng, nhưng nếu chuyển nhượng đất thì vợ ông không đồng ý, dẫn đến gia đình lục đục, không còn hạnh phúc. Thửa đất trên là tài sản riêng của ông, do cha mẹ để lại; việc bán đất là do ông tự quyết định, nhưng do vợ ông không đồng ý việc ông bán đất, nên nay ông đồng ý một mình ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho chị C 200.000.000 đồng và phụ trả tiền lãi cho chị C.

*- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị C khởi kiện yêu cầu ông V trả tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 09-11-2020; giấy nhận tiền ngày 10-11-2020 và yêu cầu phạt cọc; căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 800.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng, và tiền đưa thêm 100.000.000 đồng. Xét việc thay đổi yêu cầu không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) tài sản gắn liền với đất (nhà) đề ngày 09-11-2020” (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), thấy rằng:

[2.1] Chị C và ông V có thỏa thuận với nhau việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thật, được các đương sự thừa nhận và các bên đều cung cấp văn bản là Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 09-11-2020. Xét thỏa thuận đặt cọc có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015; do đó giao dịch dân sự đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Ông V cho rằng khi giao kết Hợp đồng đặt cọc ông không biết về nội dung phạt cọc gấp 04 lần; tuy nhiên ông xác định văn bản này do chính ông ký tên và lặn tay nên ông có nghĩa vụ phải biết. Mặt khác, ông xác định ngày 10-11-2020 vợ chồng ông đến nhà trả tiền đặt cọc cho chị C thì đã biết được việc phạt cọc gấp 04 lần, tuy nhiên ông quyết định tiếp tục bán đất, thể hiện bằng việc ông yêu cầu chị C đưa thêm 100.000.000 đồng và đến Ủy ban nhân dân xã S chuyển qua sổ hồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông V đều xác định đất là tài sản riêng của ông, khi bán đất vợ con ông đều biết và trực tiếp nhận tiền, nhưng sau đó vợ ông thay đổi ý kiến không đồng ý cho ông bán đất nữa. Ông vẫn giữ thiện chí chuyển nhượng đất cho chị C, vì cũng không có tiền để trả tiền phạt cọc, nhưng nếu chuyển nhượng đất thì dẫn đến gia đình lục đục, không còn hạnh phúc nên nay ông đồng ý một mình ông sẽ có trách nhiệm trả lại cho chị C 200.000.000 đồng và phụ trả tiền lãi cho chị C.

[2.4] Như vậy, có cơ sở xác định ông V có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết và thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09-11-2020; nên áp dụng điểm a khoản 1 Mục I của Nghị quyết số: 01/2003/HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; buộc ông V hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xét số tiền 100.000.000 đồng các bên giao nhận ngày 10-11-2020, các đương sự thống nhất đây là tiền đưa thêm, ông V đồng ý hoàn trả lại cho chị C nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét đề nghị này phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

+ Do chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Do chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đưa thêm của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Do chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 10.000.000 đồng theo quy định tại

Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 117, 328, 275, 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của 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.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Nguyễn Thị Kim C đối với Ông Nguyễn Văn V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**2.** Ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả cho Chị Nguyễn Thị Kim C số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; trong đó, tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền đưa thêm.

**3.** 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**4.** Về án phí:

Ông Nguyễn Văn V phải chịu 10.600.000 (mười triệu sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho chị C 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005429 ngày 05-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**5.** 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 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.** Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS H. Dương Minh Châu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Lê Huỳnh Châu**