

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: **19/2023/DS-ST**
Ngày 31 tháng 3 năm 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Nguyên Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Võ Thị Bời
2. Ông Lưu Văn Có

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lựu - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 100/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm 1965;

HKTT và địa chỉ hiện nay: 79/7 Nguyễn Công T2, phường Nghĩa L, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng N (có đơn xin xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961;

HKTT: Tổ 6 khóm Hà R, phường Vĩnh P, thành phố Nha T3, tỉnh Khánh H.

Địa chỉ cư trú cuối cùng: xã Phước Đ, thành phố Nha T3, tỉnh Khánh H (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần B sinh năm 1955;

HKTT: Tổ 6 khóm Hà R, phường Vĩnh P, thành phố Nha T3, tỉnh Khánh H.

Địa chỉ cư trú cuối cùng: xã Phước Đ, thành phố Nha T3, tỉnh Khánh H (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/7/2019, bà Trương Thị Thanh T có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị T1, số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 613, tờ bản đồ số 10 tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng N. Bà T1 có đưa cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 660986, số vào sổ cấp GCN: CS05748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng N cấp ngày 22/5/2019 cho ông Trần B, bà Nguyễn Thị T1 để làm tin. Hết thời gian thực hiện hợp đồng là 03 tháng (8, 9, 10/2019) nhưng bà T1 không liên hệ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho bà.

Tại đơn khởi kiện, bà xác định bị đơn là bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần B. Tuy nhiên, thời điểm bà ký kết hợp đồng và giao tiền cho bà T1 không có mặt của ông B. Vì vậy, bà xác định yêu cầu khởi kiện của mình là đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/7/2019 giữa bà với bà Nguyễn Thị T1. Buộc bà T1 phải trả lại bà số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng như các bên đã thỏa thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không lý do; do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai về vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T với ông Trần B. Chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Thanh T, tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2019 giữa bà Trương Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị T1. Buộc bà T1 phải trả lại bà T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn khởi kiện về

tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Nguyễn Thị T1; bà T1 có hộ khẩu thường trú tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa nên đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Trần B và bà Nguyễn Thị T1 là người sử dụng đất đối với thửa đất số 613, tờ bản đồ số 10 tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng N. Tuy nhiên ông B không có mặt tại thời điểm bà T1 và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như giao nhận tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông B có biết và đồng ý việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, bà T đã xác định chỉ yêu cầu bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc đối với bà mà không yêu cầu ông B thực hiện. Việc thay đổi yêu cầu của bà T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T với ông Trần B và xác định lại tư cách tố tụng của ông B trong vụ án là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Lê Văn P ký tên nhưng nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của ông Phước nên Tòa án không thể triệu tập, lấy lời khai được.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần B đã được Tòa án thông báo việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính có hiệu lực của hợp đồng: Theo tài liệu nguyên đơn cung cấp, thể hiện các bên có giao kết hợp đồng đặt cọc thể hiện ở Giấy hợp đồng đặt cọc mua đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 613, tờ bản đồ số 10 tại xã Nghĩa A, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng N. Theo Công văn số 1507/CNTPQN ngày 06/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quảng N, ông Trần B và bà Nguyễn Thị T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 660986, số vào sổ cấp GCN: CS05748 đối với thửa đất trên ngày 22/5/2019. Hiện nay chưa làm thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất hoặc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất. Xét thấy, đối tượng của giao dịch là có thật và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do hợp đồng đặt cọc được các bên tự nguyện giao kết, nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật nên có hiệu lực.

[3] Về nội dung: Mục đích các bên thực hiện việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Trương Thị Thanh T đã giao đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T1. Các bên thỏa thuận cam kết thực hiện đúng hợp đồng trong 03 tháng (8, 9, 10/2019), nếu không thực

hiện đúng thì bên nào sai phải chịu trách nhiệm bồi thường cọc gấp đôi số tiền cọc. Quá thời gian thỏa thuận, bà T nhiều lần liên lạc với bà T1 nhưng không được. Qua xác minh, bà T1 đã không còn cư trú ở địa phương. Từ đó cho thấy bà T1 là người có lỗi, cố tình không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết nên phải chịu toàn bộ trách nhiệm về việc làm cho hợp đồng không thực hiện được.

Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự và thỏa thuận của các bên nên Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, cần buộc bà Trương Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 660986, sổ vào sổ cấp GCN: CS05748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng N cấp ngày 22/5/2019.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 400.000.000 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn là 20.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 20.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T với ông Trần B.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị T1:

2.1 Hủy Giấy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/7/2019 giữa bà Trương Thị Thanh T với bà Nguyễn Thị T1.

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng **400.000.000 đồng** (bằng chữ: *Bốn trăm triệu đồng*). Bà Trương Thị Thanh T có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 660986, sổ vào sổ cấp GCN: CS05748 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng N cấp ngày 22/5/2019

3. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 400.000.000 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn là 20.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 20.300.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Thanh T 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2021/0001466 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

Quy định: 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố Nha Trang;
- Chi cục THADS thành phố Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Bùi Nguyên Châu