

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 17- 01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
đặc cộc quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ánh Đào.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Tùng;

2. Bà Trần Thị Diễm Châu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Khổng Phúc Vĩnh Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặc cộc quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 85/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1966. (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1967. (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày và yêu cầu: Do là chỗ quen biết từ trước nên bị đơn ông Nguyễn Thái H có giới thiệu cho bà mua phần đất tích ngang 4,2m và chiều dài hết thửa đất, tọa lại tại khu dân cư thị trấn Thạnh An, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ giáp ranh với thửa đất của bà, giá thỏa thuận chuyển

nhượng là 300.000.000đ. Bà đã đưa ông H nhận số tiền đặc cọc 30.000.000đ để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc đặc cọc có lập hợp đồng bằng giấy viết tay thể hiện tại tờ “*Biên nhận tiền mua bán đất ở và thổ cư*” ngày 21/3/2022 hai bên thỏa thuận khi nào chủ đất đi trị bệnh về sẽ tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng nếu ai vi phạm sẽ phải trả lại gấp 03 lần, ông H có ký tên xác nhận. Tuy nhiên, tính đến nay bà đã nhiều lần liên hệ với ông H để yêu cầu gặp chủ đất thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H đều hứa hẹn nhưng đều không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà đã khởi kiện ông H ra Tòa án yêu cầu ông H trả lại số tiền 30.000.000đ và 90.000.000đ tiền phạt cọc. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông H có liên hệ bà trả được 10.000.000đ nên hiện còn nợ bà 20.000.000đ tiền đặc cọc. Nay bà xác định yêu cầu khởi kiện là xem xét hủy hợp đồng đặc cọc ngày 21/3/2022 giữa bà và ông Nguyễn Thái H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thái H trả số tiền nhận đặc cọc mua đất là 20.000.000đ và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả số tiền 100.000.000đ (*trong đó, 10.000.000đ tiền đặc cọc và 90.000.000đ tiền phạt cọc*). Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Thái H trình bày: Ông H thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà N về việc ông và bà N có ký hợp đồng đặc cọc quyền sử dụng đất ngày 21/3/2022 và đã nhận 30.000.000đ tiền đặc cọc. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông đã trả được cho bà N 10.000.000đ nên hiện chỉ còn nợ bà N 20.000.000đ tiền đã nhận đặc cọc. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì cả hai bên đều không ai có lỗi, vì hiện tại phần đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý hủy hợp đồng đặc cọc quyền sử dụng đất và trả lại cho bà N số tiền đã nhận đặc cọc là 20.000.000đ nhưng do kinh tế khó khăn nên hiện tại chưa trả được. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện 10.000.000đ tiền cọc và 90.000.000đ tiền phạt cọc thì ông thống nhất đồng ý, không ý kiến gì thêm. Do bận công việc nên yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt không đến theo đúng thời gian đã triệu tập nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình

theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để kết luận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Thái H phải trả cho bà Trần Thị N số tiền đặc cọc là 20.000.000đ. Đình chỉ một phần yêu cầu 100.000.000đ (*trong đó, 10.000.000đ tiền đặc cọc và 90.000.000đ tiền phạt cọc*) do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặc cọc ngày 21/3/2022 giữa bà và ông Nguyễn Thái H. Bị đơn ông Nguyễn Thái H trả số tiền nhận đặc cọc mua đất là 20.000.000đ nên xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Nguyễn Thái H có địa chỉ tại ấp A, thị trấn T, huyện V, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn ông Nguyễn Thái H đều có yêu cầu xét xử vắng mặt tại phiên tòa hôm nay. Xét thấy việc vắng mặt không ảnh hưởng đến giải quyết vụ án nên căn cứ các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là phù hợp.

[3] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa bà N và ông H được viết tay đề ngày 21/3/2022, không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích chiều ngang

4,2m và chiều dài hết thửa đất, vị trí đất là giáp với thửa đất của nguyên đơn, đất tọa lạc tại khu dân cư thị trấn Thanh An, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000đ, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 giữa bà và ông Nguyễn Thái H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thái H phải trả cho bà số tiền nhận đặt cọc là 20.000.000đ. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thái H bằng giấy viết tay thể hiện tại tờ “*Biên nhận tiền mua bán đất ở và thổ cư*” theo đó ông H đã nhận tiền đặt cọc là 30.000.000đ. Quá trình tố tụng bị đơn ông H không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng thời gian được triệu tập. Tuy nhiên, ngày 24/12/2022 bị đơn ông H có đến Tòa án nộp đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt (bút lục 12) và đồng ý cho Tòa án tiến hành lấy lời khai ghi nhận kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bút lục 13). Theo đó, lời khai của các cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 giữa hai bên và xác định việc không thực hiện được hợp đồng đều không có lỗi của hai bên, việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi khách quan vì phần đất hiện chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn tự nguyện chủ động liên hệ với nguyên đơn trả được số tiền đặt cọc 10.000.000đ nên hiện tại bị đơn chỉ còn nợ nguyên đơn 20.000.000đ tiền đặt cọc và đồng ý trả cho nguyên đơn nhưng do kinh tế khó khăn nên hiện vẫn chưa trả được. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền đặt cọc 10.000.000đ và 90.000.000đ tiền phạt cọc thì bị đơn đồng ý, không ý kiến gì thêm. Xét thấy, việc bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc 20.000.000đ cho nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những tình tiết, sự kiện đã phân tích tại các mục [3], [4], [5] nêu trên xác định hợp đồng đặc cọc ngày 21/3/2022 giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thái H là có hiệu lực pháp luật. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặc cọc quyền sử dụng đất và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặc cọc 20.000.000đ là có cơ sở.

[7] Xét đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị N đề ngày 16/12/2022 về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện 100.000.000đ đối với bị đơn ông Nguyễn Thái H (*trong đó, 10.000.000đ tiền cọc và 90.000.000đ tiền phạt cọc*). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn ông H đồng ý và không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn bà N là có cơ sở theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: $20.000.000đ \times 5\% = 1.000.000đ$.

[9] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 244, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 117, 119, 328 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Thái H.

1. Hủy Hợp đồng đặc cọc ngày 21/3/2022 giữa bà Trần Thị N và ông Nguyễn Thái H được thể hiện bằng giấy viết tay có tiêu đề "*Biên nhận tiền mua bán đất ở và thổ cư*".

2. Buộc ông Nguyễn Thái H phải trả lại cho bà Trần Thị N số tiền đã nhận đặc cọc là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Thái H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thái H phải trả

số tiền 100.000.000 đồng. (Trong đó, tiền đặc cọc 10.000.000 đồng, tiền phạt cọc 90.000.000 đồng).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thái H phải nộp 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006435 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 6,7,7a,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.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Ánh Đào