TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **93**/2024/DS-ST
Ngày: 04-7-2024
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*:** Ông Lê Coàng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Tự.

2. Ông Đoàn Tấn Tiên.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lý Thị Hậu, 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 Võ Công Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2024/QĐST-DS ngày 15-5-2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐST-DS ngày 04-6-2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Tổ 01, khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn A, sinh năm 1991 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29-01-2024). (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn 6, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn:

- Ông Lê C, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bà Mai L, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Lê C, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06-3-2024) (vắng mặt)

- Ông Mai T, sinh năm 1982. (vắng mặt)

- Bà Hồ N, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Đường ĐT 744, ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Mai T, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06-3-2024) (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn H và vợ chồng ông Lê C, bà Mai L làm ăn chung với nhau trong lĩnh vực bất động sản. Ông H có nhu cầu mua bán đầu tư bất động sản tại Huyện D. Từ ngày 02-3-2022 đến ngày 20-3-2022 ông H đã chuyển vào tài khoản của bà L và đưa tiền mặt để đặt cọc số tiền 6.500.000.000 đồng mua 49 nền đất tại xã S. Sau đó các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên ông C, bà L có xác nhận nợ số tiền trên với Ông H. Đến ngày 13-02-2023 ông C có chuyển nhượng cho Ông H 02 thửa đất để cấn trừ 4.000.000.000 đồng, còn nợ lại 2.500.000.000 đồng thì thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 1.319,1m^2 thửa 448, tờ bản đồ số 38 để cấn trử nên ngày 14-9-2023 có làm hợp đồng đặt cọc giữa Ông H và vợ chồng ông C, bà L cùng vợ chồng ông Mai T, bà Hồ N, tuy nhiên đến nay vợ chồng ông C, bà L và vợ chồng ông T, bà N chưa thực hiện chuyển nhượng cho Ông H như thỏa thuận. Nay Ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông C, bà L và vợ chồng ông T, bà N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Lê C trình bày:

Ông thống nhất sự việc như ông Nguyễn H trình bày. Ngày 14-9-2023 các bên có ký hợp đồng đặt cọc về việc ông sẽ chuyển nhượng phần đất mà ông nhờ vợ chồng ông Mai T, bà Hồ N đứng tên giùm sang cho Ông H để cấn trừ số tiền nợ 2.500.000.000 đồng. Nhưng cho đến nay thủ tục sang tên cho ông T, bà N chưa thực hiện được nên chưa chuyển nhượng được cho Ông H như thỏa thuận. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông H và xin thêm thời hạn để thực hiện thủ tục sang tên cho Ông H như thỏa thuận.

Bị đơn ông Mai T trình bày:

Ông và vợ là bà Hồ N có đứng tên giùm vợ chồng ông Lê C, bà Mai L để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.319,1m^2 thửa 448, tờ bản đồ số 38 tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng ông đứng tên bên nhận chuyển nhượng, đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong nhưng chưa đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông. Ông xác định vợ chồng ông có ký thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng phần đất này cho Ông H để cấn trừ tiền còn nợ là 2.500.000.000 đồng. Vì vậy các bên mới làm hợp đồng đặt cọc ngày 14-9-2023. Nhưng cho đến nay thủ tục sang tên cho vợ chồng ông chưa thực hiện được nên chưa chuyển nhượng cho Ông H. Sau khi vợ chồng ông được đứng tên phần đất trên thì sẽ chuyển nhượng sang cho Ông H như đã thỏa thuận. Do đó, trong vụ án này thì ông C, bà L toàn quyền quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định tại của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H với bị đơn ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14-9-2023 ký kết giữa Ông H và ông C, bà L, ông T, bà N. Buộc ông C, bà L, ông T, bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ông H số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của Ông H. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Nguyễn H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N trả số tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc, do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ông H là tự nguyện, do đó căn cứ Điều 244 của

Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của Ông H.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà L, ông T, bà N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện:

Do có mối quan hệ quen biết với nhau nên ông Nguyễn H và ông Lê C, bà Mai L làm ăn chung trong lĩnh vực bất động sản. Ông H giao cho ông C, bà L số tiền 6.500.000.000 đồng để mua đất nhưng sau đó không thực hiện được nên ông C, bà L đã chuyển nhượng cho Ông H 02 thửa đất để cấn trừ số tiền 4.000.000.000 đồng, còn nợ lại 2.500.000.000 đồng thì sẽ chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.319,1m^2, thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã Sá, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên thửa đất trên do ông Mai T, bà Hồ N đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 14-9-2023 thì Ông H và ông C, bà L, ông T, bà N ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Nội dung hợp đồng đặt cọc xác định Ông H đặt cọc cho ông C, bà L, ông T, bà N số tiền 2.500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận tối đa đến ngày 04-10-2023 thì ông C, bà L, ông T, bà N phải hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất để ký chuyển nhượng cho Ông H. Xét thấy hợp đồng đặt cọc trên được ký kết phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông C, bà L, ông T, bà N xác định hiện tại chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất trước và vẫn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký biến động để đảm bảo thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho Ông H. Như vậy ông C, bà L, ông T, bà N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H là có căn cứ.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh là phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông C, bà L, ông T, bà N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền cọc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 328, 423 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H với bị đơn ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14-9-2023 ký kết giữa ông Nguyễn H với ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.319,1m^2, thuộc thửa 448, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn H số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn H với bị đơn ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê C, bà Mai L, ông Mai T, bà Hồ N có nghĩa vụ liên đới chịu 82.300.000 đồng (Tám mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho ông Nguyễn H số tiền tạm ứng án phí 56.500.000 (Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn) đồng mà Ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007323 ngày 06-02-2024.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

"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 Điều 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- CC THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Lê Coàng Nam