

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày 17-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Xuân Hào;

Bà Võ Thị Thu Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phúc Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2022/TLST-DS ngày 14/01/2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Toàn Q, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Chu Đăng H, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng nguyên đơn ông Nguyễn Toàn Q trình bày:

Ngày 14/12/2020, ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 259, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (ngang 5m mặt tiền đường nhựa 1/5, dài 50m). Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ông Nguyễn Toàn Q đặt cọc 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận từ tháng 3/2021 đến tháng 6/2021 ông Chu Đăng H sẽ làm thủ tục tách sổ cho ông Nguyễn Toàn Q. Nếu hết thời hạn trên ông Chu Đăng H không thực hiện được thì ông Chu Đăng H phải trả cọc và bồi thường tiền cọc cho ông Nguyễn Toàn Q với số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên cho đến nay ông

Chu Đăng H vẫn không thực hiện được. Nay, ông Nguyễn Toàn Q đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H, yêu cầu ông Chu Đăng H trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng, đối với yêu cầu bồi thường cọc do ông Chu Đăng H đang bị tạm giam điều kiện khó khăn nên ông Nguyễn Toàn Q chỉ yêu cầu 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2022 (tại Trại giam Tổng Lê Chân – C10 – Bộ Công an) ông Chu Đăng H trình bày:* Ngày 14/12/2020, ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 259, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (ngang 5m mặt tiền đường nhựa 1/5, dài 50m). Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ông Nguyễn Toàn Q đặt cọc 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận từ tháng 3/2021 đến tháng 6/2021 ông Chu Đăng H sẽ làm thủ tục tách sổ cho ông Nguyễn Toàn Q. Nếu hết thời hạn trên ông Chu Đăng H không thực hiện được thì ông Chu Đăng H phải trả cọc và bồi thường tiền cọc cho ông Nguyễn Toàn Q với số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thời điểm đó địa phương không cho chuyển mục đích sử dụng đất nên ông Chu Đăng H không thực hiện được. Nay, ông Nguyễn Toàn Q đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H, yêu cầu ông Chu Đăng H trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng, bồi thường cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng thì ông Chu Đăng H đồng ý.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H, yêu cầu ông Chu Đăng H trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng, bồi thường cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng, bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn cư trú tại thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn, bị đơn: Nguyên đơn, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký vào ngày 14/12/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với một phần thửa đất số 259, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (ngang 5m mặt tiền đường nhựa 19/5, dài 50m), yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 200.000.000 đồng, bồi thường cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng, bị đơn thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn.

[4] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tại phiên tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 3 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.

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, các Điều 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm a khoản 3 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Toàn Q đối với bị đơn ông Chu Đăng H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 14/12/2020 được ký giữa ông Nguyễn Toàn Q và ông Chu Đăng H đối với một phần thửa đất 259, tờ bản đồ số 29, tọa lạc ở thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, được UBND huyện Phú Giáo cấp cho bà Đỗ Thị Oanh ngày 10/12/2007 (*cập nhật biến động, để thừa kế cho ông Chu Đăng H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo xác nhận ngày 26/4/2018*).

Buộc bị đơn ông Chu Đăng H phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho nguyên đơn ông Nguyễn Toàn Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Toàn Q được nhận lại số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007904 ngày 07/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

- Ông Chu Đăng H phải nộp số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng)

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Văn Mạnh

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Kim Niệm

Bùi Văn Quang

Nguyễn Văn Mạnh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Văn Mạnh

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Kim Niệm

Bùi Văn Quang

Nguyễn Văn Mạnh

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Văn Mạnh

