TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:46/2023/DS-ST
Ngày 27-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Bà Đoàn Thị Oanh
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Văn Kiểm
Ông Nguyễn Quốc Sửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: bà Dương Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2023/QĐST- DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1987 (có mặt)
Địa chỉ: thôn T, xã V, huyện T, tỉnh B.

2. Bị đơn: anh Hoàng Quang Kh, sinh năm 1981 (vắng mặt)
Địa chỉ: thôn C, xã C, huyện T, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Nguyễn Văn B trình bày: anh có quan hệ biết với anh Hoàng Quang Kh. Ngày 25/01/2022 anh và anh Kh có thỏa thuận anh Hoàng Quang Kh chuyển nhượng cho anh diện tích đất 528,3m^2, tại thửa số 176, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá là 1.500.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc cho anh Kh1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 25/02/2022 thì anh Kh (bên A) có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ pháp lý cho anh là (bên B) còn anh sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho anh Kh. Anh đã trực tiếp giao cho anh Kh số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh Kh ngày 25/01/2022. Tuy nhiên đến hạn anh Kh không thực việc bàn giao đầy đủ giấy tờ theo quy định.

Anh cho anh Kh thêm thời gian để bàn giao giấy tờ cho anh nên ngày 07/4/2022 có ký hợp lại đồng đặt cọc với nội dung hai bên thỏa thuận là anh Kh chuyển nhượng cho anh diện tích đất 528,3m^2, tại thửa số 176, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá 1.500.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc cho anh Kh là 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 07/5/2022 thì anh Kh (bên A) có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ pháp lý cho anh còn anh sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho anh Kh. Anh và anh Kh có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên A không bàn giao, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho anh (bên B) thì anh Kh (bên A) sẽ phải bồi thường cho anh giấp 2 lần số tiền mà anh đã đặc cọc cho anh Kh. Số tiền anh Khải phải trả cho anh là 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bên A là anh Hoàng Quang Kh, chữ ký của bên B là anh Nguyễn Văn B và chữ ký của bên C người làm chứng anh Nguyễn Văn Th. Đến ngày 07/5/2022, anh Kh không thực hiện hoàn tất giấy tờ thủ tục và chuyển nhượng lô đất theo đã thỏa thuận với lý do chưa cấp đổi được sổ hồng và đất đang bị tăng diện tích. Từ đó đến nay anh đã nhiều lần yêu cầu anh Kh hoàn tất thủ tục giấy tờ và chuyển nhượng diện tích đất nhưng anh Kh không thực hiện. Nay anh khởi kiện yêu cầu anh Kh phải trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo như hợp đồng đặt cọc anh ngày 07/4/2022.

Sau khi anh khởi kiện ngày 07/5/2023 anh Kh chuyển trả số tiền 50.000.000 đồng và ngày 11/5/2023 anh Kh chuyển trả 250.000.000 đồng vào tài khoản của anh. Đến nay anh yêu cầu cá nhân anh Kh phải trả số tiền cọc còn lại 700.000.000 đồng, anh không yêu cầu anh Kh phải trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh B có mặt yêu cầu anh Kh trả số tiền cọc là 700.000.000 đồng, không yêu cầu anh Kh phải trả tiền phạt cọc.

* Tại biên bản ghi lời khai của bị đơn anh Hoàng Quang Kh trình bày: anh có chuyển nhượng cho anh B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 176 (thửa mới là 627), tờ bản đồ số 32, diện tích đất 528,3m^2 địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá là 1.500.000.000 đồng. Ngày 07/4/2022 anh và anh B có thỏa thuận đặt cọc trước 1.000.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung anh B đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Thời hạn cọc là 30 ngày kể từ ngày 07/4/2022 đến ngày 07/5/2022, về các khoản thuế, lệ phí anh B (bên B) phải đóng. Anh cam kết giao đầy đủ diện tích theo thửa mới, đất không có tranh chấp, cung cấp giấy tờ pháp lý đối với thửa đất, quá thời hạn 30 ngày mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh phải bồi thường cho anh B gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Anh B không mua thì phải chịu mất tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của anh và anh B. Khi anh và anh B thỏa thuận có anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1987 ở thôn T, xã V, huyện T chứng kiến. Anh đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng của anh B. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh B yêu cầu anh phải tách thửa đất làm 4 thửa thì anh B mới đồng ý mua, anh đồng ý theo yêu cầu của anh B. Sau đó, anh có làm thủ tục tách thửa nhưng không tách được do đất có dôi dư. Vì vậy đến nay anh và anh B chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 176 được. Đến nay anh B khởi kiện yêu cầu anh phải trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Anh đồng ý trả cho anh B số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng còn tiền phạt cọc anh không đồng ý.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án anh đã chuyển vào tài khoản của anh B trả số tiền 300.000.000 đồng. Đến nay anh xác nhận cá nhân anh sẽ trả anh B số tiền cọc còn lại 700.000.000 đồng, tại phiên tòa anh Kh vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 30/4/2023 chị Nguyễn Thị Tú O xác định số tiền đặt cọc giữa chồng chị anh B với anh Kh là tài sản riêng của anh B không liên quan gì đến chị.

* Tại bản tự khai ngày 19/6/2023 chị Nguyễn Thị Th trình bày: anh Nguyễn Văn B khởi kiện anh Hoàng Quang Kh trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng, chị xác định không liên quan gì đến chị và đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đảm bảo theo quy định.

Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn anh B đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B đối với anh Hoàng Quang Kh. Buộc anh Kh phải trả cho anh B số tiền 700.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh B yêu cầu anh Khải trả tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Về án phí: anh Hoàng Quang Kh phải chịu 32.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và thẩm tra chứng cứ tại phiên toà, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: anh Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu trả số tiền cọc và phạt cọc đối với anh Hoàng Quang Kh, nơi cư trú: thôn C, xã C, huyện T. Tòa án nhân dân huyện T đã thụ lý giải vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền 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. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

Đối với chị Nguyễn Thị Tú O là vợ của anh Nguyễn Văn B quá trình giải quyết vụ án chị O xác định số tiền anh B yêu cầu anh Kh trả tiền cọc là tài sản riêng của anh B không liên quan đến chị. Chị Nguyễn Thị Th xác định không liên quan gì đến chị nên Hội đồng xét xử không đưa chị O, chị Th vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa anh Kh vắng mặt nhưng đã được triệu tập lần thứ hai nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh Kh là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện anh Nguyễn Văn B yêu cầu anh Hoàng Quang Kh trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh Kh trả tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc anh B rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của anh B theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về số tiền đặt cọc anh Nguyễn Văn B yêu cầu: theo lời khai của nguyên đơn anh Nguyễn Văn B và người làm chứng anh Nguyễn Văn Th đều xác nhận: ngày 07/4/2022, anh B và anh Kh có ký hợp lại đồng đặt cọc với nội dung hai bên thỏa thuận là anh Kh chuyển nhượng cho anh B diện tích đất diện tích đất 528,3m^2, tại thửa số 176, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá là 1.500.000.000 đồng. Anh B đã đặt cọc cho anh Kh 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 07/5/2022 anh Kh (bên A) có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ pháp lý cho anh B còn anh B sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho anh Kh. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bên A là anh Hoàng Quang Kh và có chữ ký của bên B là anh Nguyễn Văn B và chữ ký của bên C người làm chứng là anh Nguyễn Văn Th. Tại biên biên bản ghi lời khai anh Kh cũng thừa nhận ngày 07/4/2022, anh Kh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh B diện tích đất 528,3m^2, tại thửa số 176, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá là 1.500.000.000 đồng. Anh B đã đặt cọc cho anh Kh 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 07/5/2022 thì anh Kh (bên A) có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ pháp cho anh B (bên B) còn anh B sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho anh Kh. Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định ngày 07/4/2022, anh Kh có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh B diện tích đất 528,3m^2, tại thửa số 176, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất ở thôn Ng, xã C, huyện T, tỉnh B với giá 1.500.000.000 đồng. Anh B đặt cọc cho anh Kh 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 07/5/2022, anh Kh (bên A) có trách nhiệm bàn giao đầy đủ giấy tờ cho anh B (bên B). Tuy nhiên đến hạn, anh Kh không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký là vi phạm nội dung hai bên đã thỏa thuận. Đến nay, anh B yêu cầu anh Kh phải trả số tiền cọc 700.000.000 đồng, anh Kh đồng ý trả số tiền 700.000.000 đồng cho anh B nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh B là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Về nghĩa vụ trả tiền cọc: số tiền anh Kh nhận tiền cọc của anh B là tài sản riêng của anh B không liên quan đến vợ anh và các con. Do vậy, Hội đồng xét xử cần buộc anh Kh phải trả cho anh B số tiền cọc 700.000.000 đồng.

[3] Về lãi suất phát sinh do chậm trả tiền: do hai bên đương sự không thỏa thuận được mức lãi suất chậm trả tiền nên Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để ấn định mức lãi suất chậm trả tiền.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B được chấp nhận nên anh Hoàng Quang Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Anh Nguyễn Văn B được hoàn trả số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004817 ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[5] Về quyền kháng cáo: đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 2 Điều 244; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B đối với anh Hoàng Quang Kh.

Buộc anh Hoàng Quang Kh phải trả cho anh Nguyễn Văn B số tiền 700.000.000 đồng (bẩy trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B yêu cầu anh Hoàng Quang Kh trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Về án phí: anh Hoàng Quang Kh phải chịu 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn B được hoàn trả số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004817 ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành 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 thoả 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, Điều 7a, Điều 7b 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:
-TAND tỉnh B;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị O