TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DƯƠNG MINH C** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độclập - Tự do - Hạnhphúc**

Bản án số: 70/2023/DS-ST
Ngày: 26-7-2023
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 C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thiều Thị Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Bà Quách Thị Yến Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Lâm Phượng Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 218/2023/TLST–DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXX ngày 07 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Quốc K, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 284/73/16 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, thành phố H (có mặt).

Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc C, sinh năm; 1970 và bà Dương Thị Mộng T, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 18, ấp N, xã Bàu N Huyện Dương Minh C, tỉnh TN (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Quốc K trình bày:

Vào ngày 13-01-2022 vợ chồng ông C và bà T có thỏa thuận với ông về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc sang nhượng phần đất 7389m^2, thửa đất số 8 (430), tờ bản đồ số 16, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên với giá tiền 3.000.000.000 đồng ông đã đặt cọc 200.000.000 đồng hai bên

thỏa thuận đến ngày 30-5-2022 hai bên sẽ thực hiện tục sang tên và giao số tiền còn lại.

Trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận ; *Nếu có vấn đề về pháp lý (tranh chấp hoặc quy hoạch) thửa đất nói trên thì bên bán có trách nhiệm trả cọc cho bên mua*. Tại ngày đặt cọc ông xem đất kỹ rồi hai bên mới tiến hành đặt cọc đến khoảng ngày 25-02-2022 ông dẫn người nhà lên xem đất mục đích cũng để sang nhượng lại có người không biết tên ra ngăn cản không cho đi lại trên đường mà còn tuyên bố đây là con đường riêng, lúc này ông mới phát hiện ra hàng xóm của ông C tranh chấp về con đường nên đến ngày đi làm hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

Sau khi xảy ra tranh chấp ông nói với ông C giải quyết tranh chấp xong rồi tính tiếp vì đang trong thời gian thỏa Tận đặt cọc, qua ngày 30-5-2022 ông là người trực tiếp điện thoại cho ông C để hỏi sự việc giải quyết tranh chấp đến đâu, ông C có trả lời chưa giải quyết tranh chấp xong nói để gửi lại 200.000.000 đồng nhưng chưa có tiền .

Sau khi giải quyết tranh chấp lối đi xong ngày 25-4-2023 vợ chồng ông C báo cho ông biết chuẩn bị tiền để đi làm thủ tục sang tên nhưng nay ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa vì thời gian đã lâu.

Do vậy ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc 13-01-2022, ông C và bà có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật 10%/ năm kể từ ngày 30-5-2022 cho đến khi Tòa án xét xử xong vụ kiện .

Bị đơn ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T trình bày: Vợ chồng ông xác nhận ngày 13-01-2022 có thỏa Tận với ông K về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc sang nhượng phần đất 7389m^2, thửa đất số 08 (430) tờ bản đồ số 16, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên với giá tiền 3.000.000.000 đồng ông K đã đặt cọc 200.000.000 đồng hai bên thỏa Tận đến ngày 30-5-2022 sẽ thực hiện thủ tục sang tên và giao số tiền còn lại. Tuy nhiên trong thời gian đặt cọc ông K có kêu người sang nhượng lại đất, dẫn khách tới coi đất thì xảy ra tranh chấp lối đi với bà Nguyễn Thị R nên đến ngày đi làm hợp đồng không thực hiện được. Ông K biết sự việc xảy ra tranh chấp nên kêu vợ chồng ông đi khởi kiện khi nào giải quyết xong rồi tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông K nói sẽ chịu chi phí đi khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị R. Khoảng giữa tháng 10/2022 ông K điện thoại cho ông để hỏi vụ kiện với bà R đã giải quyết xong chưa, ông trả lời Nhà nước đang giải quyết chưa biết khi nào xong, nếu gấp quá ông trả lại cọc 200.000.000 đồng nhưng ông K không chịu nhận mà nói chờ giải quyết tranh chấp xong đi làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 25-4-2023 có kết quả giải quyết tranh chấp lối đi xong ông có điện thoại báo cho ông K biết kết quả và thông báo đi làm thủ tục sang tên nhưng ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đi khởi kiện vợ chồng ông.

Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông đồng ý và trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng về tiền lãi không đồng ý vì vợ chồng đã phải chi tiền huê hồng hết 30.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh C phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định; không vi phạm về tố tụng.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông K về tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Ghi nhận hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2022. Ghi nhận chồng ông C và bà T trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 30-5-2022 cho ông K đến ngày Tòa án xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về Tố tụng: Ông Bùi Quốc K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T. Do đó, xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại Tổ 18, ấp Ninh An, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh C thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Bùi Quốc K và ông Huỳnh Ngọc C, bà Dương Thị Mộng T thừa nhận ngày 13-01-2022 hai bên thực hiện hợp đồng đặt cọc phần đất 7389m^2, thửa đất số 8 (430) tờ bản đồ số 16, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên với giá tiền 3.000.000.000 đồng ông K đã đặt cọc 200.000.000 đồng hai bên thỏa Tận đến ngày 30-5-2022 đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy đặt cọc hai bên thỏa Tận *Nếu có vấn đề về pháp lý (tranh chấp hoặc quy hoạch) thửa đất nói trên thì bên bán có trách nhiệm trả cọc cho bên mua*.

[3] Xét hợp đồng ngày 13-01-2022 thấy rằng: Khi hai bên đặt cọc hiện trạng có con đường đi. Tuy nhiên kể từ ngày ông C và bà T thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông K thì xảy ra tranh chấp, sự việc này là phát sinh sau khi các bên tiến hành đặt cọc, ngoài ý chí của các bên ông K có biết sự việc này và có thỏa Tận bằng lời nói với ông C khi nào giải quyết tranh chấp xong thì tính tiếp nhưng không thể hiện bằng văn bản cụ thể và ấn định ngày tháng để thực hiện hợp đồng.

Ngày 06-3-2023 ông C đã giải quyết tranh chấp về con đường xong với bà Nguyễn Thị Rọi được thể hiện qua Quyết định Đình Chỉ số 38/2023/ QĐST- DS ngày 06-3-2023, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của ông K, ông C và bà T là sau khi giải quyết tranh chấp xong ông C có báo cho ông K biết, nguyện vọng tiếp tục được thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên ông K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà khởi kiện ra Tòa.

[4] Tại phiên Tòa hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2022 nên ghi nhận, vợ chồng ông C và bà T đồng ý trả lại tiền cọc cho ông K 200.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày 30-5-2022 đến ngày Tòa án xét xử nên ghi nhận cụ thể đồng ý trả lại tiền lãi 200.000.000 đồng x 10%/ năm x 13 tháng x 26 ngày = 23.111.000 đồng cho ông K.

[5] Tuy nhiên tại phiên tòa, ông K yêu cầu ghi nhận vợ chồng ông C, bà T phải trả 01 lần và tính lãi 20%/năm đối với số tiền gốc phải trả lại và tiền lãi từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi ông C, bà T thi hành xong số tiền cho ông K theo Điều 357 của Bộ Luật Dân sự. Ông C và bà T không đồng ý, mặt khác đây là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng tranh chấp về việc vay tài sản có thỏa Tận về tiền lãi nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa Tận của các đương sự tại phiên tòa theo yêu cầu của ông K.

[6] Từ phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[7] Án phí: Do yêu cầu của ông K được chấp nhận, do đó căn cứ khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông C và bà T phải chịu 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng đặt cọc và 1.155.550 đồng (án phí phần tiền lãi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 288 và 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc K đối với ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13-01-2022 giữa ông Bùi Quốc K đối với ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T.

Ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Quốc K số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng gốc và 23.111.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng gốc và lãi là 223.111.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Huỳnh Ngọc C và bà Dương Thị Mộng T phải chịu: 300.000 đồng (Hủy hợp đồng đặt cọc) và 1.155.550 đồng án phí phần tiền lãi. Tổng cộng là 1.455.550 đồng.

Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh C, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông Bùi Quốc K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai T số 0013348 ngày 27-4-2023

3. 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 thoả Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

4. 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Thiều Thị Phượng