

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 06/2022/DS-ST
Ngày 28-02-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Lước;
2. Bà Đặng Thị Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Võ Hữu Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Đăng K, sinh năm 1968; địa chỉ: phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đoàn Nhật C, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lục Gia P, sinh năm: 2000; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T2, huyện B1, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2021). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Hoàng Thị Khánh L, sinh năm 1972; địa chỉ: phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Quý P1, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Lê Quý Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: phường T3, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K trình bày:

Ngày 13/6/2021, ông Trần Ngọc Đăng K và ông Đoàn Nhật C ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở đối với khu đất tại xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số phát hành: CB 922523, sổ vào sổ cấp GCN: CS02309 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2017, thuộc tờ bản đồ số 42, thửa đất số 448, diện tích 23.253,4m² với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đoàn Nhật C đã nhận của ông Trần Ngọc Đăng K số tiền cọc là 500.000.000 đồng và thống nhất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 13/6/2021 đến ngày 13/7/2021, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi thủ tục công chứng hoàn tất sẽ giao đủ tiền còn lại cho ông Đoàn Nhật C là 6.500.000.000 đồng. Ông C có trách nhiệm lo các thủ tục đến ngày ra công chứng. Ông K có hẹn ông C đến ngày 13/7/2021 sẽ ra văn phòng công chứng để làm thủ tục, nhưng đến ngày 13/7/2021 ông C không thông báo cho ông K ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng và cũng không thông báo cho ông K biết lý do. Đến ngày 20/7/2021, ông C có gọi điện cho ông K về việc đã làm xong thủ tục để ký kết hợp đồng và gọi ông K ra văn phòng công chứng để tại Bắc Tân Uyên để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng do dịch bệnh căng thẳng và phải thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ kể từ ngày 19/7/2021 nên không thể ký kết theo thỏa thuận. Sau khi hết thời gian giãn cách xã hội, ông C cho rằng ông K vi phạm hợp đồng nên mất toàn bộ tiền cọc, ông K không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, ông C cung cấp cho Tòa án về những cuộc gọi giữa ông K và ông C và cuộc gọi giữa bà L và ông C, ông K thống nhất về nội dung cuộc gọi và không có ý kiến gì về nội dung các cuộc gọi trên.

Hai bên không thống nhất được về việc thỏa thuận ký kết lại hợp đồng do nội dung thỏa thuận chuyển nhượng trước đây không còn phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay và ông K cũng đã phải chịu lãi đối với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng trong một thời gian dài, hơn nữa, ông C không tôn trọng ông K nên ông K không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C nữa. Vì vậy, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/6/2021 giữa ông Trần Ngọc Đăng K và ông Đoàn Nhật C;

- Buộc ông Đoàn Nhật C trả lại cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

- Buộc ông Đoàn Nhật C trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn giải thích việc Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 13/6/2020 và ngày thanh toán số tiền còn lại là ngày 13/7/2020 là do khi soạn thảo hợp đồng hai bên đã ghi nhầm năm. Ông K khẳng định hợp đồng trên được ký kết vào năm 2021.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Buộc ông Đoàn Nhật C trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

- Theo Đơn trình bày ý kiến ngày 29/12/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lục Gia Phong trình bày:

Ông Đoàn Nhật C thống nhất với ông Trần Ngọc Đăng K về việc ngày 13/6/2021, giữa hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 448 tờ bản đồ số 42 tại xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ông C thống nhất về nội dung trong hợp đồng đặt cọc và ông C đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của ông Trần Ngọc Đăng K. Tuy nhiên, thời điểm ông C làm các thủ tục hành chính để chuẩn bị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các cơ quan hành chính Nhà nước chỉ nhận thủ tục hành chính qua đường bưu điện nên thời gian làm thủ tục nhiều hơn so với dự kiến của hai bên. Ngày 11/7/2021, ông C đã gọi điện cho ông K để lùi hạn thời hạn đặt cọc của hợp đồng và ông K đã đồng ý. Hai bên thống nhất khi nào ông C làm xong thủ tục thì hai bên sẽ ra văn phòng công chứng. Đến ngày 20/7/2021 ông C có báo với ông K là đã xong toàn bộ thủ tục và ông K đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng đời tình hình dịch bệnh ổn định và do thời điểm đó ông K nói rằng vợ ông K đang thực hiện việc cách ly y tế. Ngày 13/9/2021, sau khi địa phương không thực hiện giãn cách xã hội nữa ông C có gọi lại cho ông K về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì bà L là vợ của ông K nghe máy và nói không đồng ý vì cho rằng ông C vi phạm hợp đồng.

Việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do yếu tố khách quan, tuy nhiên, ông K lại không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/6/2021 giữa ông Trần Ngọc Đăng K và ông Đoàn Nhật C.

Đối với yêu cầu ông Đoàn Nhật C trả lại cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền cọc 500.000.000 đồng thì ông C không đồng ý bởi vì ông K không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C nữa là vi phạm hợp đồng nên số tiền này thuộc về ông C.

Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu ông Đoàn Nhật C trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng thì ông C không có ý kiến gì.

Ông C thống nhất về việc Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 13/6/2020 và ngày thanh toán số tiền còn lại là ngày 13/7/2020 là do khi soạn thảo hợp đồng hai bên đã ghi nhầm năm. Ông C khẳng định hợp đồng trên được ký kết vào năm 2021.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2021, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quý P1 trình bày như sau:

Bà P1 là đồng sử dụng với ông Đoàn Nhật C đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 42 tại xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà P1 thống nhất với các lời trình bày của ông Đoàn Nhật C về việc ký kết hợp đồng đặt cọc và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc. Hiện nay giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 488, tờ bản đồ số 42 đã tăng hơn nhiều so với trước nên bà P1 và ông C không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông K nữa. Bà P1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021 và không đồng ý đối với yêu cầu buộc ông C trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng. Do bận công việc nên bà P1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quý Đ trình bày:

Ông Đ là người giới thiệu cho ông K và ông C gặp nhau ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông Đ thống nhất với nguyên đơn và bị đơn về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông C đã trả công môi giới cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ không biết thông tin gì về việc thực hiện hợp đồng. Ông Đ không có yêu cầu đối với vụ án và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hoàng Thị Khánh L trình bày:

Bà L là vợ của ông Trần Ngọc Đăng K. Khoảng tháng 6, bà L có nghe ông K kể về việc ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C. Số tiền đặt cọc là của ông K nên bà không liên quan đến vụ án. Bà L có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Theo Công văn số 145/CNVPĐKĐĐ-ĐK ngày 10/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên có nội dung:

Việc thực hiện thủ tục cấp trích lục thửa đất cho người dân vào thời gian 13/6/2021 đến 13/7/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thực hiện bằng hình thức qua Bưu điện. Lý do: Thực hiện theo Thông báo số 204/TB-UBND ngày 07/6/2021 của UBND huyện Bắc Tân Uyên về việc tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả trực tiếp tại bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả huyện Bắc Tân Uyên để phòng, chống dịch Covid-19 (thời gian từ ngày 09/6/2021 đến khi có thông báo mới). Ngày 02/7/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có tiếp nhận hồ sơ đề nghị trích lục chuyển nhượng đồng thời đăng ký biến động thay đổi vị trí tiếp giáp và hành lang của ông Đoàn Nhật C thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 42 tại xã Tân Định, hồ sơ tiếp nhận qua bưu điện.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật của người tiến hành tố tụng. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xét xử theo quy định của pháp luật. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định, Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

Về quan điểm giải quyết của Viện Kiểm sát đối với vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021 và buộc ông Đoàn Nhật C trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Đoàn Nhật C trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng cho ông Trần Ngọc Đăng K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Ngọc Đăng K khởi kiện ông Đoàn Nhật C đối với Hợp đồng đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hoàng Thị Khánh L, bà Trần Thị Quý P1, ông Lê Quý Đ có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân

sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về việc giải thích hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/6/2020 và trong hợp đồng có nội dung “Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 13/7/2020”. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về việc khi soạn thảo hợp đồng đã ghi nhầm (Năm 2021 ghi nhầm thành năm 2020). Do đó, cần xác định Hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 13/6/2021 và nội dung trong hợp đồng là “Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 13/7/2021” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 404 Bộ luật Dân sự.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Đoàn Nhật C trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K và bị đơn ông Đoàn Nhật C thống nhất việc ký kết và nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 23.253,4m² thuộc thửa đất số 448, tờ bản đồ số 42 tại xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 7.000.000.000 đồng; ông K đã đặt cọc cho ông C số tiền 500.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 13/7/2021 sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông K sẽ giao đủ số tiền còn lại, ông C có trách nhiệm lo thủ tục hành chính đến ngày ra công chứng; các bên còn thỏa thuận nếu ông C không bán thì phải bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng; nếu ông K không mua thì mất số tiền đặt cọc cho ông C. Xét đây là những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông K và ông C thống nhất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 13/6/2021 đến ngày 13/7/2021, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C có trách nhiệm thực hiện các thủ tục hành chính đến ngày ra công chứng. Tuy nhiên đến ngày 13/7/2021, ông C vẫn chưa chuẩn bị xong các thủ tục cần thiết khiến hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lý giải cho việc chậm trễ, ông C cho rằng khi thực hiện các thủ tục hành chính thì tình hình dịch bệnh Covid-19 có diễn biến phức tạp nên các cơ quan nhà nước chỉ thực hiện qua đường bưu điện dẫn đến việc kéo dài thời gian thực hiện thủ tục. Lời trình bày của ông C là hoàn toàn phù hợp với nội dung trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên về việc đã tiếp nhận hồ sơ của ông C qua đường bưu điện. Hơn nữa, ngày 11/7/2021, ông C đã gọi điện báo cho ông K về sự việc trên, ông K đã đồng ý với ông C về việc lùi thời hạn ký kết hợp đồng

chuyển nhượng đến khi ông C hoàn thành xong thủ tục hành chính. Cuộc hội thoại đã được ông C lập vi bằng và ông K cũng đã thống nhất về nội dung cuộc hội thoại.

[7] Đến ngày 20/7/2021, ông C đã báo ông K về việc đã thực hiện xong các thủ tục hành chính. Tuy nhiên, ngày 18/7/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Công văn số 3300/UBND-VX về việc thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ và các biện pháp cấp bách phòng chống dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh thời gian thực hiện kể từ ngày 19/01/2021 khiến cho ông C và ông K không thể thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận.

[8] Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện thái độ tích cực, mong muốn được giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc hai bên không thể thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do tình hình dịch bệnh phức tạp, địa phương áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội là yếu tố khách quan. Do đó, nguyên đơn và bị đơn đều không có lỗi khi không thực hiện được đúng nội dung hợp đồng đặt cọc.

[9] Theo lời trình bày của bị đơn, khoảng cuối tháng 9 năm 2021, địa phương đã nói lỏng giãn cách xã hội, bị đơn có yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng đặt cọc trước đây không còn phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay và nguyên đơn cũng đã phải chịu lãi đối với số tiền đặt cọc trong một thời gian dài. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quý P1 là đồng sử dụng đối với thửa đất cũng cho rằng giá trị quyền sử dụng đất đã tăng hơn nhiều so với trước nên không muốn chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 16/9/2021, nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất được về việc thỏa thuận lại nội dung hợp đồng đặt cọc; hơn nữa, việc tiếp tục thực hiện theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/6/2021 sẽ không Đ được mục đích hai bên hướng tới khi ký kết hợp đồng. Vì vậy, nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/6/2021 giữa ông Trần Ngọc Đăng K và ông Đoàn Nhật C là có cơ sở chấp nhận.

[10] Nguyên đơn và bị đơn đều không có lỗi khi thực hiện hợp đồng nên khi hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn và bị đơn hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, cần buộc bị đơn ông Đoàn Nhật C trả lại cho nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận của ông K.

[11] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[12] Án phí dân sự: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 95; Điều 147; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 351, Điều 423, Điều 424 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Đoàn Nhật C.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 13/6/2021 giữa ông Trần Ngọc Đăng K và ông Đoàn Nhật C.

- Buộc ông Đoàn Nhật C có nghĩa vụ trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Đăng K về việc buộc ông Đoàn Nhật C trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng do vi phạm hợp đồng.

3. Về án phí:

- Ông Đoàn Nhật C phải chịu 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Trần Ngọc Đăng K số tiền 12.300.000 (Mười hai triệu ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009788 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp Bản án này 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Tuấn Sơn

