TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ ĐĂNG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **46/**2023/DSST
Ngày: 07/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Phương Hạnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ ông Trần Quang Cường;
2/ bà Đỗ Thị Ngoãn;
- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: bà Đàm Thị Thuỷ – Kiểm sát viên

Trong các ngày 04 đến ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2022/TLST – DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2023/QĐXXST – DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn:* anh Đào Xuân A, sinh năm: 1970
Cư trú tại: thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước
- *Bị đơn:* chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1981
Anh Phạm Văn H, sinh năm: 1974
Cư trú tại: thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Đào Xuân A trình bày: bà Nguyễn Thị Kim L làm nghề môi giới nên bà có giới thiệu cho anh diện tích đất tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó, ngày 10/4/2022, anh và chị Nguyễn Thị H gặp nhau thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 4608,6m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8 tại

thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước (đã cấp giấy CNQSDĐ đứng tên bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn H ở trang 4) với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Anh và chị Nguyễn Thị H thống nhất là anh đặt cọc trước 300.000.000đ (ba trăm triệu), thời hạn đặt cọc là 70 ngày (từ ngày 10/4/2022 đến ngày 20/6/2022). Đến ngày ký hợp đồng anh sẽ giao đủ số tiền còn lại. Các bên cũng thoả thuận trường hợp bên chuyển nhượng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 02 lần số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng. Ngược lại bên nhận chuyển nhượng không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Tuy nhiên, do ngày 10/4/2022 là ngày chủ nhật, anh chỉ có tiền mặt là 200.000.000đ nên ngày 10/4/2022 anh đưa trước tiền đặt cọc là 200.000.000đ, hẹn đến thứ 6 (ngày 16/4/2022) sẽ giao số tiền đặt cọc 100.000.000đ còn lại cho chị Nguyễn Thị H. Việc thỏa thuận trên được các bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc và giao nhận tiền đều có ông Nguyễn Thành Th, trú tại: thôn S, xã Th, huyện B, tỉnh Bình Phước và bà Nguyễn Thị Kim L, trú tại: TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước chứng kiến và bà Nguyễn Thị Kim L là người viết hợp đồng đặt cọc. Đến thứ 6 chị Nguyễn Thị H không ra gặp anh để nhận tiền cọc còn lại, anh yêu cầu chị Nguyễn Thị H phải chốt thời gian ra nhận tiền cọc nên chị Nguyễn Thị H đã nhắn tin qua zalo cho anh là "thứ hai e nhận cọc anh 100r". Đến thứ hai chị Nguyễn Thị H cũng không ra nên anh yêu cầu chị Nguyễn Thị H cho anh số tài khoản để anh chuyển tiền đặt cọc thì chị Nguyễn Thị H nhắn cho anh số tài khoản và trong ngày anh đã chuyển khoản cho chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc còn lại là 100.000.000đ. Đến ngày 20/6/2022, anh cùng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thành Th liên lạc nhiều lần với chị Nguyễn Thị H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao nhận tiền nhưng chị Nguyễn Thị H không ra mà hẹn sau 10 ngày sẽ công chứng. Sau 10 ngày, anh gọi điện thì số điện thoại của chị Nguyễn Thị H không liên lạc được nên anh đã tố cáo ra công an huyện B. Công an huyện B hướng dẫn ra Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để được giải quyết.

Việc chị Nguyễn Thị H không thực hiện theo thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh. Do đó, nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022, buộc anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng số tiền là 600.000.000đ.

Tại phiên toà, anh thừa nhận quá trình thoả thuận, thương lượng việc chuyển nhượng, đặt cọc và nhận tiền không có anh Phạm Văn H tham gia nên anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định chỉ khởi kiện chị Nguyễn Thị H và buộc chị Nguyễn Thị H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng số tiền là 600.000.000đ.

Bị đơn chị Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 10/4/2022, chị và anh Đào Xuân A gặp nhau thỏa thuận việc chuyển nhượng này diện tích đất 4608,6m^2 thuộc thửa đất số

331, tờ bản đồ số 8 tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước (đã cấp giấy CNQSDĐ đứng tên Nguyễn Thị H, Phạm Văn H ở trang 4) với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Các bên thống nhất là anh Đào Xuân A đặt cọc trước 300.000.000đ (hai trăm triệu), thời hạn đặt cọc là 70 ngày (từ ngày 10/4/2022 đến ngày 20/6/2022). Đến ngày ký hợp đồng anh Đào Xuân A sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, ngày 10/4/2022 anh Đào Xuân A chỉ cầm 200 triệu tiền mặt nên đưa cho chị số tiền là 200 triệu, hẹn đến ngày 16/4/2022 thì anh Đào Xuân A đưa tiếp cho chị 100.000.000đ tiền đặt cọc nên trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận dòng chữ "đến thứ 6 ông A đưa thêm cho bà H 100.000.00đ ngày 16/4/2022". Việc thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc có bà Nguyễn Thị Kim L, trú tại: TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước chứng kiến và bà Nguyễn Thị Kim L là người viết hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 16/4/2022 anh Đào Xuân A không có đưa cho chị số tiền này. Mãi đến 6 ngày sau (tính từ ngày 16/4/2022) anh Đào Xuân A mới chuyển khoản cho chị theo số tài khoản 5606 205 130 612.

Ngày 20/6/2022, chị gọi điện cho anh Đào Xuân A để gặp nhau giao nhận tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh Đào Xuân A không nghe máy. Nên chị nhờ bà Nguyễn Thị Kim L gọi cho anh Đào Xuân A thì bà Nguyễn Thị Kim L nói là đã điện báo rồi nhưng anh Đào Xuân A không xuống thì kệ ổng đi. Nay anh Đào Xuân A khởi kiện, chị không đồng ý yêu cầu của anh Đào Xuân A vì việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do anh Đào Xuân A sai hẹn không có mặt để giao nhận tiền và ký kết hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: căn cứ vào tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp xét thấy hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của bị đơn chị Nguyễn Thị H. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022 và căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022 giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H và buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H trả cho nguyên đơn anh Đào Xuân A số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng số tiền phải trả là: 600.000.0000đ (sáu trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn H (là bị đơn) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt chị Nguyễn Thị H, anh Phạm Văn H.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: anh Đào Xuân A khởi kiện anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022, buộc anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Anh Đào Xuân A cung cấp Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022 để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Bị đơn anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H cư trú tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Về pháp luật áp dụng: Xét giao dịch giữa được anh Đào Xuân A và anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H xác lập trong năm 2022. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan có hiệu lực cùng thời điểm để giải quyết.

[4] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo nội dung đơn khởi kiện thì anh Đào Xuân A khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022, buộc anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tại phiên tòa, anh Đào Xuân A thừa nhận toàn bộ thoả thuận, giao dịch do một mình chị Nguyễn Thị H xác lập, xác định nghĩa vụ riêng của chị Nguyễn Thị H nên anh Đào Xuân A thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022, buộc chị Nguyễn Thị H trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ, không yêu cầu anh Phạm Văn H cùng liên đới trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu".* Xét thấy, yêu cầu thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Xuân A yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng: Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".* Tại Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".* Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H có lập hợp đồng đặt

cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc đặt cọc giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H được lập thành văn bản là không vi phạm quy định về hình thức.

[5.2] Xét chủ thể giao kết hợp đồng:

Anh Đào Xuân A khai nhận trong ngày 10/4/2022 các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 4608,6m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 8 tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 1.000.000.000đ. Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất. Theo đó anh Đào Xuân A đặt cọc trước một số tiền, thời hạn đặt cọc là 70 ngày. Các bên cam kết, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Chị Nguyễn Thị H thừa nhận lời khai của anh Đào Xuân A (bút lục số 37). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".* Như vậy, việc anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022, anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H đều tự nguyện và hiểu rõ nội dung của hợp đồng.

[5.3] Xét thấy, các bên đều xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành việc nhận cọc các bên đều thừa nhận diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ. Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 01/7/2064. Tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất".* Như vậy, việc anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H thỏa thuận, ký kết việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể*

tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội". Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[5.4] Xét số tiền đặt cọc: anh Đào Xuân A khai nhận anh và chị Nguyễn Thị H thống nhất là đặt cọc trước 300.000.000đ (ba trăm triệu), thời hạn đặt cọc là 70 ngày (từ ngày 10/4/2022 đến ngày 20/6/2022). Tuy nhiên, do ngày 10/4/2022 là ngày chủ nhật, anh chỉ có tiền mặt là 200.000.000đ nên ngày 10/4/2022 anh đưa trước tiền đặt cọc là 200.000.000đ, hẹn đến thứ 6 (ngày 16/4/2022) sẽ giao số tiền đặt cọc 100.000.000đ còn lại cho chị Nguyễn Thị H nên các bên đã tiến hành lập hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 và có ghi nhận việc "đến thứ 6 đưa thêm 100.000.000đ". Chị Nguyễn Thị H thừa nhận lời khai của anh Đào Xuân A (bút lục số 37). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Như vậy, việc các bên thoả thuận số tiền đặt cọc là 300.000.000đ, ngày 10/4/2022 anh Đào Xuân A đã đưa trước số tiền đặt cọc 200.000.000đ và các bên có thoả thuận thời hạn giao nhận số tiền đặt cọc còn lại là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Anh Đào Xuân A khai nhận ngày 16/4/2022 chị Nguyễn Thị H không có gặp anh để nhận tiền cọc còn lại. Anh Đào Xuân A yêu cầu chị Nguyễn Thị H chốt lại thời hạn nhận tiền đặt cọc thì chị Nguyễn Thị H hẹn đến ngày thứ 2, nhưng thứ 2 chị Nguyễn Thị H cũng không gặp anh để nhận tiền cọc nên anh yêu cầu gửi số tài khoản để chuyển khoản. Sau đó, vào lúc 17:39 ngày 19/4/2022 chị Nguyễn Thị H nhắn số tài khoản và vào lúc 18:19 ngày 19/4/2022 anh Đào Xuân A đã chuyển tiền cho chị Nguyễn Thị H qua số tài khoản mà chị Nguyễn Thị H đã nhắn. Chị Nguyễn Thị H khai nhận đến ngày 16/4/2022 anh Đào Xuân A không đưa cho chị số tiền đặt cọc 100.000.000đ còn lại mà tới 06 ngày sau (tính từ ngày 16/4/2022) anh Đào Xuân A mới chuyển tiền vào số tài khoản của chị. Chị Nguyễn Thị H khai nhận trước ngày chuyển tiền thì các bên có liên lạc nói chuyện với nhau. Tuy nhiên, chị Nguyễn Thị H không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Trong khi đó, lời khai của anh Đào Xuân A phù hợp với lời khai của người làm chứng (bút lục số 34) và tài liệu chứng cứ là đoạn tin nhắn giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H có nội dung "thứ hai e nhận cọc anh 100r" và tin nhắn chuyển khoản có nội dung "anh A ck tien coc dat" (bút lục số 03). Như vậy, có đủ cơ sở xác định các bên có thỏa thuận việc gia hạn thời hạn nhận tiền đặt cọc còn lại, anh Đào Xuân A đã giao đủ số tiền đặt cọc còn lại cho chị Nguyễn Thị H. Đồng thời, sau khi nhận số tiền 100.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản và tin nhắn chuyển khoản có nội dung "anh A ck tien coc dat" chị Nguyễn Thị H không có ý

kiến gì. Như vậy, việc chị Nguyễn Thị H đã nhận số tiền đặt cọc 300.000.000đ của anh Đào Xuân A là có thật.

[5.5] Xét việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H đều thừa nhận các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 70 ngày kể từ ngày 10/4/2022 đến ngày 20/6/2022. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành công chứng hợp đồng là ngày 20/6/2022 và anh Đào Xuân A phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho chị Nguyễn Thị H. Chị Nguyễn Thị H khai nhận đến ngày công chứng thì chị không thể liên lạc được với anh Đào Xuân A và nhờ bà Nguyễn Thị Kim L gọi cho anh Đào Xuân A nhưng cũng không gọi được. Anh Đào Xuân A khai nhận đến ngày công chứng thì anh không thể liên lạc được với chị Nguyễn Thị H nên anh có nhờ bà Nguyễn Thị Kim L, anh Nguyễn Thanh Th liên lạc với chị Nguyễn Thị H nhưng chị Nguyễn Thị H hẹn 10 ngày sau sẽ công chứng. Sau 10 ngày anh và anh Nguyễn Thanh Th gọi cho chị Nguyễn Thị H nhưng không liên lạc được. Xét, tại bản tự khai anh Nguyễn Thanh Th thừa nhận *"đến thời hạn giao tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Đào Xuân A gọi chị Nguyễn Thị H để gặp mặt giao tiền nhưng không liên lạc được nên anh Đào Xuân A nhờ tôi điện nhưng không liên lạc được, sau thời gian đó tôi có điện vẫn không liên lạc được".* Như vậy, lời khai của anh Nguyễn Thanh Th phù hợp với lời khai của anh Đào Xuân A. Mặt khác, chị Nguyễn Thị H khai nhận chị có nhờ bà Nguyễn Thị Kim L gọi cho anh Đào Xuân A nhưng bà Nguyễn Thị Kim L cũng không gọi được. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị Kim Loan khai nhận *"đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị Nguyễn Thị H không liên lạc được"* (bút lục số 35). Như vậy, có đủ cơ sở xác định chị Nguyễn Thị H không thực hiện việc chuyển nhượng cho anh Đào Xuân A theo như thỏa thuận đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Đào Xuân A về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022.

Tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…."*. Do đó, cần buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Đào Xuân A số tiền đặt cọc là 300.000.000đ.

[5.6] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: anh Đào Xuân A yêu cầu chị Nguyễn Thị H trả tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Như đã đề cập ở trên thì việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc khiến hợp đồng đặt cọc bị hủy là do lỗi hoàn toàn của chị Nguyễn Thị H. Tại khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp".* Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"…..nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.."*. Mặt khác, tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022 ghi nhận: *"..nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp*

2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A". Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc chị Nguyễn Thị H trả lại cho anh Đào Xuân A tiền phạt cọc là 300.000.000đ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 2.680.000đ. Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận".* Do yêu cầu khởi kiện của anh Đào Xuân A được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.680.000đ. Do anh Đào Xuân A đã nộp tạm ứng trước nên chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho anh Đào Xuân A số tiền chi phí xem xét, tạm định tài sản là 2.680.000đ.

[7] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *"Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận"*. Do đó, bị đơn chị Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 28.300.000đ.

[8] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đào Xuân A về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/4/2022 giữa anh Đào Xuân A và chị Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H trả cho nguyên đơn anh Đào Xuân A số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng số tiền phải trả là: 600.000.0000đ (sáu trăm triệu đồng).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho anh Đào Xuân A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 2.680.000đ.

3/ Về án phí: Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.300.000đ.

Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Đào Xuân A số tiền tạm ứng án phí là 14.300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000669 ngày 14 tháng 10 năm 2022.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 07/8/2023). Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND t. Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh