TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Bản án số: **04**/2023/DS-ST
Ngày: 10/02/2023
Tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Nguyễn Thị Xim**
Ông Vũ Trung Thành

Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hoài Thương** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Hường** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/02/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2022/TLST-DS ngày 23/11/2022 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2022/QĐXXST-DS ngày 20/12/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Chị Phạm Thị H,** sinh năm 1983;
Địa chỉ: tổ 18, ấp 9, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.
* Bị đơn: **Anh Hoàng Ngọc N**, sinh năm 1999
Địa chỉ: thôn Bù Rên, xã Bù Gia Mập, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.
Nơi cư trú: ấp An Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2022, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị H trình bày:*

Ngày 06/7/2022, chị Phạm Thị H tìm hiểu qua mạng xã hội Facebook biết được anh Hoàng Ngọc N đang sang nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 59 thuộc ấp An Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Đến khoảng đầu tháng 7/2022 chị Phạm Thị H cùng con gái tên Lê Phạm Uyên Đ, SN: 2005, chị Công Thị Thạch Th, SN: 1999, địa chỉ: ấp 3,xã Tân Lập, Đồng Phú, Bình Phước đến thửa đất số 148, tờ bản đồ số 59 thuộc ấp An Hòa,

xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước gặp anh Hoàng Ngọc N để trao đổi việc nhận sang nhượng đất. Qua trao đổi, anh Hoàng Ngọc N thống nhất sang nhượng cho chị Phạm Thị H thửa đất nói trên với giá 3.400.000.000 đồng. Chị Công Thị Thạch Th viết giấy đặt cọc với nội dung anh N nhận của chị Phạm Thị H 50.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 14/7/2022 sẽ trả thêm 250.000.000 đồng và hẹn đến ngày 26/8/2022 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, con gái chị Phạm Thị H đã chuyển khoản 50.000.000 đồng cho anh Hoàng Ngọc N ngay sau đó. Ngày 14/7/2022, chị Thảo tiếp tục viết hợp đồng đặt cọc cho anh N với tổng số tiền anh N đã nhận 300.000.000 đồng nhưng thực tế con gái chị Phạm Thị H chỉ chuyển thêm 250.000.000 đồng và yêu cầu anh N hủy bỏ giấy đặt cọc ngày 06/7/2022.

Theo thỏa thuận đến ngày 26/8/2022 chị Phạm Thị H sẽ trả hết số tiền còn lại và cùng anh N ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên nhưng anh N nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và yêu cầu chị Phạm Thị H đưa thêm 1.700.000.000 đồng để anh N trả tiền ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Hoàng Ngọc N đã hẹn chị Phạm Thị H đến ngày 07/9/2022 làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền. Nhưng sau đó chị Phạm Thị H biết được anh N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Phương U.

Do anh Hoàng Ngọc N vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên chị Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Hoàng Ngọc N phải trả lại cho chị Phạm Thị H số tiền cọc là 300.000.000 đồng, phạt một lần tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tại buổi hòa giải ngày 20/12/2022 và tại phiên tòa, chị Phạm Thị H rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi phạt cọc đối với anh Hoàng Ngọc N với số tiền là 300.000.000 đồng, chỉ yêu cầu anh Hoàng Ngọc N hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022.

** Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 20/12/2022, bị đơn anh Hoàng Ngọc N trình bày:*

Khoảng tháng 7/2022 anh Hoàng Ngọc N có đăng bài trên mạng xã hội Facebook về việc chuyển nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 59 thuộc ấp An Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 3.400.000.000 đồng. Đến khoảng đầu tháng 7/2022, chị Phạm Thị H cùng con gái tên Lê Phạm Uyên Đ và chị Công Thị Thạch Th đến gặp anh Hoàng Ngọc N để trao đổi. Qua trao đổi anh Hoàng Ngọc N thống nhất sang nhượng cho chị Phạm Thị H thửa đất trên với giá 3.400.000.000 đồng. Chị Phạm Thị H viết giấy đặt cọc với nội dung anh Hoàng Ngọc N nhận của chị Phạm Thị H 50.000.000 đồng, thỏa thuận chị Phạm Thị H đến ngày 14/7/2022 sẽ trả thêm

250.000.000 đồng và hẹn đến ngày 26/8/2022 ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, con gái chị Phạm Thị H đã chuyển khoản 50.000.000 đồng cho anh Hoàng Ngọc N. Ngày 14/7/2022 chị Th tiếp tục viết hợp đồng đặt cọc cho anh Hoàng Ngọc N và chị Phạm Thị H với tổng số tiền anh N đã nhận 300.000.000 đồng (là tiền cọc thửa đất trên) nhưng thực tế anh Hoàng Ngọc N chỉ nhận chuyển khoản thêm 250.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến ngày 26/8/2022 chị Phạm Thị H và cùng anh Hoàng Ngọc N ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên nhưng tại Văn phòng công chứng chị Phạm Thị H không có tiền để thanh toán phần còn lại như đã thỏa thuận nên anh Hoàng Ngọc N đã gia hạn cho chị Phạm Thị H đến ngày 07/9/2022 để chuẩn bị tiền thanh toán số tiền còn lại như trong thỏa thuận. Đến ngày 07/9/2022 chị Phạm Thị H vẫn không có đủ số tiền 3.100.000.000 đồng để thanh toán nên anh Hoàng Ngọc N và chị Phạm Thị H đã hủy bỏ việc sang nhượng thửa đất nêu trên, anh Hoàng Ngọc N và chị Hài có viết giấy thỏa thuận (giấy tờ đó chị H đang giữ) với nội dung là khi nào anh Hoàng Ngọc N chuyển nhượng được thửa đất nêu trên sẽ trả lại số tiền 300.000.000 tiền cọc mà chị Phạm Thị H đã chuyển cho anh Hoàng Ngọc N trước đó.

Nay chị Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu anh Hoàng Ngọc N phải số tiền cọc là 300.000.000 đồng, phạt một lần tiền cọc là 300.000.000 đồng thì anh Hoàng Ngọc N chỉ đồng ý trả cho chị Phạm Thị H số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; anh Hoàng Ngọc N không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H, buộc anh Hoàng Ngọc N phải trả số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nội dung khởi kiện: Chị Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu anh Hoàng Ngọc N phải trả số tiền đặt cọc sang nhượng thửa đất số 148, tờ bản đồ số 59 thuộc ấp An Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là 300.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 20/12/2022, chị Phạm Thị H, anh

Hoàng Ngọc N thống nhất thỏa thuận hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2022 giữa chị Phạm Thị H và anh Hoàng Ngọc N đối với thửa đất có diện tích 211,7 $m^{2,}$ thuộc thửa số 148 tờ bản đồ số 59 xã Tân Tiến; anh Hoàng Ngọc N đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng nói trên cho chị Phạm Thị H; chị Phạm Thị H rút yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc đối với anh Hoàng Ngọc N với số tiền là 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa, chị Phạm Thị H vẫn giữ nguyên thỏa thuận như nội dung Biên bản hòa giải ngày 20/12/2022.

Xét sự thỏa thuận nói trên của chị Phạm Thị H, anh Hoàng Ngọc N là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

Đối với việc chị Phạm Thị H rút yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc đối với anh Hoàng Ngọc N với số tiền là 300.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên cần căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu đòi phạt cọc của chị Phạm Thị H.

[2]. Về thời hạn trả tiền: Do các bên không thỏa thuận được về thời hạn trả lại tiền nên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị H được quyền yêu cầu thi hành bản án theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[3] Quá trình giải quyết, anh Hoàng Ngọc N yêu cầu chị Phạm Thị H hỗ trợ cho anh Hoàng Ngọc N một khoản tiền nhất định, sẽ trình bày tại phiên tòa để Hội đồng xét xử xem xét. Tuy nhiên, anh Hoàng Ngọc N vắng mặt, không đưa ra yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đồng thời, anh Hoàng Ngọc N vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt anh Hoàng Ngọc N theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên anh Hoàng Ngọc N phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 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.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 278, 280, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 244, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 09, 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H.

Buộc anh Hoàng Ngọc N phải trả cho chị Phạm Thị H số tiền gốc đã nhận phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 nhằm thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 211,7 $m^{2,}$ thuộc thửa số 148 tờ bản đồ số 59 xã Tân Tiến, tọa lạc tại ấp An Hoàn, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Phạm Thị H về việc yêu cầu anh Hoàng Ngọc N phải trả số tiền phạt một lần cọc là 300.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Hoàng Ngọc N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0019055 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bà Phạm Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Hoàng Ngọc N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Bình Phước*
- *VKSND huyện Đồng Phú;*
- *THADS huyện Đồng Phú;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung

THÀNH VIÊN **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Lê Văn Trung**.

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Vũ Trung Thành**

Bà Nguyễn Thị Xim

Căn cứ vào Điều 264 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Vào hồi 09 giờ 00 ngày 10/02/2023, tại phòng nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành nghị án đối với vụ án thụ lý số 97/2022/TLST- DS ngày 23/11/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Bà Phạm Thị H,** sinh năm 1983;

Địa chỉ: tổ 18, ấp 9, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

* Bị đơn: **Anh Hoàng Ngọc N**, sinh năm 1999

Địa chỉ: thôn Bù Rên, xã Bù Gia Mập, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Nơi cư trú: ấp An Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Nội dung

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và biểu quyết về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án như sau:

Căn cứ các Điều 278, 280, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 244, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 09, 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H.

Buộc anh Hoàng Ngọc N phải trả cho chị Phạm Thị H số tiền gốc đã nhận phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 nhằm thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 211,7 $m^{2,}$ thuộc thửa số 148 tờ

bản đồ số 59 xã Tân Tiến, tọa lạc tại ấp An Hoàn, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là 300.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Phạm Thị H về việc yêu cầu anh Hoàng Ngọc N phải trả số tiền phạt một lần cọc là 300.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Hoàng Ngọc N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0019055 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Bà Phạm Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Hoàng Ngọc N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kết quả biểu quyết: 3/3 nhất trí

Biên bản kết thúc lúc 10 giờ 00 ngày 10/02/2023, được thông qua và thống nhất ký tên.

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**