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

Bản án số: 111/2022/DS-ST.
Ngày: 30-9-2022.
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Đào;

2. Ông Huỳnh Trung Tài.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 147/2022/TLST–DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Anh Đỗ Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố IV, Thị trấn D, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hữu Q. (Văn bản ủy quyền ngày 16-5-2022)

2. Bị đơn: Anh Trần Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 03, ấp 4, xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị B1, sinh năm 1973; Tổ 03, ấp 4, xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Anh Trần Văn H, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 14-6-2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 14-01-2022 anh Q có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho anh Trần Thanh B, chị Nguyễn Thị B1 để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 461m^2 thửa 73 tờ bản đồ 21 tọa lạc tại ấp 4, xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, giá trị chuyển nhượng là 1.145.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 14-01-2022 đặt cọc 20.000.000 đồng, đến ngày 19-01-2022 đặt cọc thêm 180.000.000 đến ngày 29-3-2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng và nhận đủ số tiền còn lại. Trước ngày 29-3-2022 anh Q liên lạc qua điện thoại cho chị Bình để chuẩn bị các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì chị B1 anh B yêu cầu giao thêm số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Ngày 29-3-2022 anh Q tiếp tục điện thoại và trực tiếp đến nhà anh B chị B1 để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì anh B chị B1 tiếp tục yêu cầu giao số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời xảy ra xô xát giữa hai bên; anh B chị B1 tuyên bố không chuyển nhượng đất cho anh Q nữa. Đến ngày 30-3-2022 anh Q tiếp tục liên lạc để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì anh B chị B1 vẫn yêu cầu chuyển tiếp số tiền 500.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Nay anh Q yêu cầu anh B chị B1 trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - anh Bình, chị Bách trình bày: Anh thừa nhận anh B, chị B1 và anh Q có thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, hai bên có thỏa thuận riêng với nhau anh Q phải giao thêm cho anh B chị B1 số tiền 500.000.000 đồng để trả tiền và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng về làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Đến sáng ngày 19-3-2022 thì vợ chồng anh Q chị C hẹn vợ chồng chị B1 đến UBND xã B để nhận 500.000.000 đồng, sau đó hẹn lại đến chiều 19-3-2022 nhưng chị Bách gọi điện thoại lại cho chị C thì chị C không nghe máy. Vào khoảng 21 giờ ngày 29-

3-2022, vợ chồng anh Q đi cùng một người thanh niên khác đến nhà vợ chồng chị B1 nói chuyện và có những lời lẽ dọa nạt, xảy ra cãi vã sau đó vợ chồng anh Q và người thanh niên đi về. Sau đó, chị B1 cũng nhiều lần liên lạc với chị C để thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất nhưng chị C không nghe máy. Quá trình giao dịch đặt cọc chị B1 chỉ só số điện thoại của chị C (vợ anh Q). Từ đó cho đến nay hai bên hoàn toàn không có thương lượng gì về việc tiếp tục chuyển nhượng đất cho đến khi nhận được triệu tập của Tòa án. Nay anh B, chị B1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh B chị B1 không có lỗi, phía anh Q không thực hiện thỏa thuận giữa hai bên do đó chị B1 anh B không trả nợ Ngân hàng để lấy giấy đất ra được vì vậy anh Q phải chịu mất cọc. Tại phiên tòa, anh H – đại diện theo ủy quyền của anh B chị B1 đồng ý trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Q, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc anh B chị B1 trả tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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: Anh Nguyễn Hữu Q khởi kiện tranh chấp tiền đặt cọc với anh Trần Thanh B, chị Nguyễn Thị B1. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại ấp 4, xã B, Huyện Dương Minh Châu nên Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh

Châu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 14-01-2022 anh Q và vợ chồng anh B, chị B1 có thỏa thuận anh Q đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 461m^2 thửa 73 tờ bản đồ 21 tọa lạc tại ấp 4, xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, giá trị chuyển nhượng là 1.145.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận đến ngày 29-3-2022 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để công chứng theo quy định và anh Q trả cho anh B chị B1 số tiền còn lại. Anh B, chị B1 trình bày khi thỏa thuận đặt cọc anh Q biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên hai bên có thỏa thuận miệng với nhau anh Q phải giao thêm số tiền 500.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh Q không giao thêm do đó dẫn đến không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được, hợp đồng đặt cọc ngày 14-01-2022 không thể hiện thỏa thuận anh Q phải giao thêm số tiền 500.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng; anh B chị B1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng thừa nhận không trực tiếp liên lạc với anh Q là người nhận chuyển nhượng mà chỉ thông qua chị Chung; nội dung đoạn ghi âm cũng không thể hiện nghĩa vụ của anh Q phải trả tiền chuyển nhượng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng. Xét thấy, đối tượng của Hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do không có thỏa thuận giao tiền chuyển nhượng thêm để trả tiền Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp do đó nghĩa vụ của bên nhận tiền cọc phải đảm bảo tính pháp lý của tài sản chuyển nhượng để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng anh B chị B1 vẫn đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của anh B chị B1, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh Q; mặt khác quá trình giải quyết tranh chấp anh B, chị B1 cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác. Do đó, anh Q yêu cầu trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên không chấp nhận.

[4] Án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, anh B chị B1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc được chấp nhận tương đương số tiền 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 320, 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 yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Q đối với anh Trần Thanh B, chị Nguyễn Thị B1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Anh Trần Thanh B, chị Nguyễn Thị B1 có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Hữu Q số tiền 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng, trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (*hai trăm triệu*) 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:

Anh Trần Thanh B, chị Nguyễn Thị B1 phải chịu 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Q số tiền 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012326 và biên lai thu số 0012327 ngày 13-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

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 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 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

Lê Thị Thơ