TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ GIÁO** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày 04-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Xuân Hào;

Ông Nguyễn Văn Sự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phúc Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2023/TLST-DS ngày 11/01/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nông Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nông Thị Đ: Ông Phạm Quốc L, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp KN, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Việt Đ1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà 209/12, ấp 4, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đỗ Thị A, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Nông Văn C, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nông Thị Đ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Quốc L trình bày: Trước đây, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Đ có liên hệ với ông Đ1 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 14/8/2020, các bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Đ1 phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Bà Đ đặt cọc cho ông Đ1 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận ngày 14/10/2020 bà Đ sẽ giao đầy đủ cho ông Đ1. Các bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 14/8/2020 đến ngày 14/10/2020 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký bà Đ sẽ giao đủ số tiền 370.000.000 đồng cho ông Đ1. Tiếp đó ngày 13/10/2020, các bên có ra Văn phòng công chứng Phú Giáo thì ông Đ1 không Đ1ủ các giấy tờ để ký hợp đồng chuyển nhượng nên không ký được và ông Đ1 nói giao tiếp thêm 170.000.000 đồng để làm giấy tờ thì bà Đ đồng ý và đã giao 170.000.000 đồng cho ông Đ1. Và thỏa thuận đến ngày 13/12/2020 ông Đ1 sẽ giao nhà cho bà Đ. Đến ngày 13/12/2020, thì bà Đ tới nhà ông Đ1 nhưng ông Đ1 không giao nhà cho bà Đ. Nay, bà Nông Thị Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương giữa bà Đ và ông Đ1 yêu cầu ông Đ1 trả số tiền 370.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng cho bà Đ. Phương thức trả 05/9/2023 trả 200.000.000 đồng, 05/10/2023 trả 200.000.000 đồng.

Quá trình làm việc, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Việt Đ1 trình bày: Trước đây, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên gia đình bà Đ có liên hệ với ông Đ1 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ1 đồng ý. Ông Đ1 có nói là thửa đất này chưa có thổ cư và người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cha, mẹ ông Đ1 là ông Nguyễn Thanh H và bà Đỗ Thị A (*thời điểm này ông Đ1 chưa được ông H, bà A ủy quyền*). Các bên nếu thống nhất thì tạo điều kiện để thực hiện tách thửa và chuyển nhượng cho bà Đ thì bà Đ đồng ý (*việc này các bên chỉ nói miệng với nhau*). Ngày 14/8/2020, các bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Đ1 phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 50m, thổ cư 100m^2. Giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Bà Đ đặt cọc cho ông Đ1 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận ngày 14/10/2020 bà Đ sẽ giao đầy đủ cho ông Đ1. Các bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 14/8/2020 đến ngày 14/10/2020 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký bà Đ sẽ giao đủ số tiền 370.000.000 đồng cho ông Đ1.

Ngày 13/10/2020, bà Đ giao thêm cho ông Đ1 số tiền 170.000.000 đồng. Ông Đ1 và bà Đ thỏa thuận ngày 13/12/2020 ông Đ1 giao nhà cho bà Đ. Ông Đ1 và bà Đ cũng thỏa thuận miệng là ngày 13/12/2020 bà Đ phải giao số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông Đ1. Nhưng đến ngày 13/12/2020, bà Đ không giao tiền cũng không Đ1ến nhận nhà thì ông Đ1 có điện cho bà Đ nhưng bà Đ không nghe máy.

Ông Đ1 có thực hiện các thủ tục để tách thửa nhưng bà Đ không giao số tiền

200.000.000 đồng cho ông Đ1 nên ông Đ1 không tiếp tục thực hiện việc tách thửa (*việc này là ông Đ1 và bà Đ nói miệng với nhau không làm giấy tờ*). Ông Đ1 kêu nhiều lần bà Đ ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Đ không có ra.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương giữa ông Đ1 và bà Đ, ông Đ1 có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà Đ. Nhưng ông Đ1 xin trả dần do điều kiện khó khăn, tháng 12/2023 trả 100.000.000 đồng, tháng 5/2024 trả 300.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* bà Đỗ Thị A trình bày: Bà A là mẹ của ông Đ1, trước đây bà A và ông H là cha ông Đ1 (đã chết) có cho ông Đ1 phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương nhưng chưa làm thủ tục tách thửa. Việc ông Đ1 ký hợp đồng đặt cọc với ai là quyền của ông Đ1 vì bà A, ông H đã cho ông Đ1 nên không liên quan.

- *Người làm chứng ông Nông Văn C trình bày*: Ông C là em bà Đ. Do ông Đ1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông C có giới thiệu bà Đ mua. Ngày 14/8/2020, tại nhà ông Đ1 thì ông C chứng kiến việc các bên ký hợp đồng đặt cọc và bà Đ có giao cho ông Đ1 số tiền 200.000.000 đồng, ngoài ra không biết gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX), Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Toà án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quá trình làm việc, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương giữa ông Đ1 và bà Đ, ông Đ1 có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà Đ nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị bị đơn trả số tiền 400.000.000 đồng thành 02 lần, ngày 05/9/2023 trả 200.000.000 đồng, ngày 05/10/2023 trả 200.000.000 đồng, bị đơn xin trả tháng 12/2023 trả 100.000.000 đồng, tháng 5/2024 trả 200.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý nên đề nghị HĐXX buộc bị đơn có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng thành 02 lần như yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn và bị đơn và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện cư trú tại xã T, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương giữa bà Đ và ông Đ1, yêu cầu ông Đ1 trả số tiền 370.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng cho bà Đ. Bị đơn ông Đ1 thống nhất việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương giữa bà Đ và ông Đ1, thống nhất việc trả số tiền 370.000.000 đồng và tiền lãi 30.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng cho bà Đ nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn và bị đơn.

[4] Về phương thức trả: Nguyên đơn yêu cầu trả thành 02 lần 05/9/2023 trả 200.000.000 đồng, 05/10/2023 trả 200.000.000 đồng, bị đơn xin tháng 12/2023 trả 100.000.000 đồng, tháng 5/2024 trả 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ý kiến của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý, thời gian bị đơn nhận tiền cọc của nguyên đơn cũng gần 03 năm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp chính đáng của nguyên đơn rất lớn nên không có căn cứ để xem xét ý kiến của bị đơn.

[5] Do vậy, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 161, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 423, 427, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 của 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.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Việt Đ1 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/8/2020 đối với phần đất ngang 6m chiều dài 50m, thổ cư 100m^2 thuộc một phần thửa 221 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương được ký giữa bà Đ và ông Đ1. Ông Đ1 có trách nhiệm trả số tiền 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng) tiền cọc và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) tiền lãi, tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho bà Đ.

Phương thức trả: Ngày 05/9/2023 trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), ngày 05/10/2023 trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004906 ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo và 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005319 ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Bị đơn phải nộp 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

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

Trường hợp bản án 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 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:
- TAD tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Văn Mạnh