

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày: 04/6/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HƠN Q, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Chí Vương
2. Ông Trần Công Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Lan – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện H

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Ông Dương Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/6/2019, tại Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Phùng Chí C, sinh năm 1987

Trú tại: tổ 6, ấp 1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

2. Ông Đặng Bá B, sinh năm 1982

Trú tại: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị Cẩm B, sinh năm 1988 theo Giấy ủy quyền ngày 12/9/2018.

Trú tại: tổ 9, ấp 1A, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Ông Ngô Hoàng P, sinh năm: 1962.

Cùng trú tại: ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phạm Thị Cẩm B trình bày:

Ngày 10/4/2018, ông Ngô Hoàng P có thỏa thuận với ông Đặng Bá B và ông Phùng Chí C về việc ông P sang nhượng cho ông Đặng Bá B và ông Phùng Chí C

quyền sử dụng (viết tắt: QSD) đất với chiều ngang 20m, chiều dài 30m (đã trừ phần hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 62 tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt: CNQSD) đất cho ông Ngô Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Các bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ; ngày 11/4/2018, bên mua sẽ giao cho bên bán số tiền 200.000.000đ làm đặt cọc và hẹn đến ngày 02/5/2018 ra phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và sẽ chuyển giao số tiền còn lại; bên mua sẽ giữ lại số tiền 100.000.000đ cho đến khi bên mua có giấy CNQSD đất sẽ thanh toán nốt. Bên bán có trách nhiệm tách sổ phần diện tích đất chuyển nhượng và giao sổ đứng tên bên mua cho bên mua. Trường hợp bên bán không cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc, cộng với số tiền gốc đã nhận của bên mua. Trường hợp bên mua đơn phương hay tự ý thực hiện sai hợp đồng thì sẽ mất tiền đặt cọc cho bên bán.

Ngày 11/4/2018, ông B và ông C đã giao tiền đặt cọc cho ông P đúng theo như hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2018. Tuy nhiên, đến nay ông P vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, sang tên cho ông C và ông B. Do ông P đã vi phạm hợp đồng giữa các bên nên đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên và buộc ông P trả lại cho ông B và ông C số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ và số tiền phạt cọc là 400.000.000đ, tổng cộng buộc ông P phải trả cho ông B và ông C số tiền 600.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P vắng mặt nên không thu thập được lời khai của ông P.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa cơ bản đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: giữa các bên có thỏa thuận và lập thành văn bản hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện ý chí, tự nguyện của các bên. Đến nay, bị đơn vẫn không thực hiện thỏa thuận của các bên là vi phạm hợp đồng. vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh Phùng Chí C và anh Đặng Bá B khởi kiện buộc ông Ngô Hoàng P cư trú tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc trong việc chuyển nhượng QSD đất. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Ngô Hoàng P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án quyết định xét xử vắng mặt ông Phủ theo điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phạm Thị Cẩm B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Ngày 10/4/2018, giữa ông Đặng Bá B và ông Phùng Chí C với ông Ngô Hoàng P có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, thỏa thuận việc ông Ph chuyển nhượng QSD đất 600m² tại thửa đất số 06 tờ bản đồ số 62 (ngang 20m, dài 30m), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá 3.000.000.000đ. Ngày 11/4/2018, ông B và ông C sẽ thanh toán cho ông P số tiền 200.000.000đ, từ ngày 11/4/2018 đến ngày 02/5/2018, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng thì sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000đ (bên mua sẽ giữ lại 100.000.000đ, khi có giấy CNQSD đất sẽ thanh toán nốt), bên bán có trách nhiệm tách sổ cho bên mua. Các bên có ký nhận và điểm chỉ. Việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, 401 của Bộ luật dân sự.

Về đối tượng thỏa thuận của các bên là quyền sử dụng đất diện tích 600m² trong tổng số diện tích 3126,6m² tại thửa đất số 06 tờ bản đồ số 62 tại ấp Chà Là, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Khi các bên thỏa thuận thì các bên đều biết đất này được cấp giấy CNQSD đất cho ông Ngô Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thanh H. Ông Ngô Hoàng P cũng đã ký nhận việc đảm bảo thực hiện việc sang tên, tách sổ cho ông C và ông B.

Để đảm bảo thực hiện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, ông C và ông B đã đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000đ sau khi các bên ký thỏa thuận đặt cọc (theo lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn T vào ngày 28/5/2019). Theo thỏa thuận đặt cọc này thì nếu ông C và ông B không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C và ông B sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Còn ngược lại, nếu ông P không cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan về thửa đất hay đất bị tranh chấp hoặc dối ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 số tiền đã đặt cọc cộng với số tiền đã nhận. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, ông P vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng để sang tên, tách sổ giấy CNQSD đất cho ông B và ông C. Như vậy có thể khẳng định ông P đã vi phạm thỏa thuận của các bên, dối ý

không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và ông B. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, được chấp nhận.

Do hợp đồng bị hủy bỏ theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự và phải thực hiện thỏa thuận về phạt vi phạm theo quy định tại khoản 1 Điều 427 Bộ luật dân sự.

Vì vậy, ông Phủ phải có trách nhiệm trả lại số tiền ông C và ông B đã đặt cọc là 200.000.000đ và phải bồi thường gấp 2 số tiền đã nhận đặt cọc là $200.000.000đ \times 2 = 400.000.000đ$. Tổng cộng, ông P phải trả cho ông C và ông B số tiền 600.000.000đ.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Hoàng Ph phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 423, 427, Điều 428 Bộ luật dân sự

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. Tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phùng Chí C và anh Đặng Bá B.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/4/2018 giữa anh Phùng Chí C và anh Đặng Bá B và ông Ngô Hoàng P.

Buộc ông Ngô Hoàng P trả cho anh Phùng Chí C và anh Đặng Bá B số tiền đặt cọc 200.000.000đ và phạt cọc là 400.000.000đ. Tổng cộng buộc ông Ngô Hoàng P phải trả cho anh Phùng Chí C và anh Đặng Bá B số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Hoàng P phải nộp số tiền 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản trả lại cho ông Phùng Chí C và ông Đặng Bá B số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004944 ngày 27/9/2018.

[4]. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện H
- Chi cục THADS huyện H
- Các đương sự
- Lưu HS

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

Nguyễn Thị Minh Hải