TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2023/DS-ST
Ngày: 28-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Sơn Tây;

2. Ông Nguyễn Thanh Cần.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 giữa các đương sự:

- Nguyn đ ơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn B, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên lạc: tổ D, khu phố E, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp: Ông Văn Ngọc S, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn V, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 12/12/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Công L, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; địa chỉ liên hệ: số C đường số C, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH N; địa chỉ: số C khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Công L – Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 12 năm 2023 các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 07/6/2022, ông Nguyễn Công L là người đại diện của Công ty TNHH N kính sắt thép Nguyễn L và ông Nguyễn Công T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 100,8m2 thuộc thửa 1426 tờ bản đồ số 59 tại phường U. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH N kính sắt thép Nguyễn Lịnh . Giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng, ông T đặt cọc 100.000.000 đồng và đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Công L vào ngày 07/6/2022. Nhưng ông Nguyễn Công L không thực hiện đúng hợp đồng và xin thời gian sau 30 ngày từ ngày 08/8/2022 đến ngày 08/9/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 08/9/2022, ông L lại tiếp tục hẹn đến 02/10/2022. Đến ngày 02/10/2022, ông L thông báo cho ông T biết diện tích đất không đủ điều kiện chuyển nhượng nên hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và ông L bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ông T yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Công L tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 giữa ông Nguyễn Công T với ông Nguyễn Công L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100,8m2 thửa 1426 tờ bản đồ số 59 tại phường U, thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp đồng Nguyễn Công L không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 thì ông Nguyễn Công L trả cho ông Nguyễn Công T số tiền 200.000.000 đồng (trong đó: 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng).

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu ông L có trách nhiệm trả cho T số tiền 200.000.000 đồng. Ông T không yêu cầu ông L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đơn khởi kiện. Ông T xác định khởi kiện cá nhân ông Nguyễn Công L.

Bị đơn ông Nguyễn Công L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH N vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Về nội dung: Công ty TNHH N kính sắt thép Nguyễn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 được ký với tư

cách cá nhân ông L không phải người đại diện theo pháp luật của công ty nên hợp đồng vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên ngày 02/10/2022 ông T và ông L đã thỏa thuận trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông Nguyễn Công T khởi kiện ông Nguyễn Công L liên quan đến hợp đồng đặt cọc nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Diện tích hai bên thỏa thuận đặt cọc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 là hoàn toàn tự nguyện mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[4] Thực hiện hợp đồng, ông T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông L ngày 07/6/2022. Đến ngày 02/10/2022, hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 và ông L có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng) vào ngày 06/10/2022. Hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cọc ngày 07/6/2020 nên Hợp đồng chấm dứt theo định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự. Do ông L không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận nên T khởi kiện yêu cầu ông L có nghĩa thanh toán số tiền trên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 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.

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Công T đối với ông Nguyễn Công L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 07 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Công L với ông Nguyễn Công T.

Buộc ông Nguyễn Công L thanh toán cho ông Nguyễn Công T số tiền 200.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Công T không phải chịu án phí hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.800.000 đồng đã nộp theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006607 ngày 26/12/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã (nay thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Công L phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a,7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THA Dân sự thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Hồng Thêm