TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ RIỀNG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **37**/2024/DS-ST
Ngày: 30-8-2024
V/v: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đinh Thị Hải**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Hồ Viết Trung**
Ông Phạm Văn Khuyến

Thư ký phiên tòa: **Bà Vũ Thị Duyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa: **Ông Phan Tuấn Đạt** –Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2024/TLST - DS ngày 22-4-2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn C** – sinh năm 1975

Địa chỉ: Ô 93 DC 13 khu phố 4, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Đào Thị N** – sinh năm 1978. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố Phú Lộc, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Bà **Trần Thị L** – sinh năm 1975. Có mặt
Ông **Dương Văn L** – sinh năm 1974. Có mặt

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Trần Thị P** – sinh năm 1981. Vắng mặt

Địa chỉ: Ô 93 DC 13 khu phố 4, phường A, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn ông Trần Văn C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Đào Thị N trình bày:**

Ngày 29/8/2022, ông C và vợ chồng bà L, ông L ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng bà L, ông L chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 182, tờ bản đồ số 10, diện tích 91.840,8m^2 đất toạ lạc tại thôn Phú Bình, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng 19.900.000.000đ (Mười chín tỷ chín trăm triệu đồng), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thoả thuận ông C đặt cọc lần 1 số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), trong trường hợp xảy ra vấn đề trục trặc làm sổ 2 bên không mua bán được thì bên bán phải trả lại 02 tỷ cho bên mua. Thanh toán tiền lần 2 là ngày 29/12/2022 sau khi có trích lục đã qua niêm yết tại uỷ ban nhân dân xã 15 ngày và ký giáp ranh với các bên tiếp giáp đất. Trong trường hợp đến thời gian ra sổ hoặc trích lục mà giấy tờ chưa xong thì 2 bên tạo điều kiện sẽ dịch thời gian trong vòng 15 đến 30 ngày hoặc bên mua vẫn đồng ý chờ thì sẽ tiếp tục mua bán. Nếu bên mua không đồng ý mua nữa thì phải báo trước cho bên bán 15 đến 30 ngày để bên bán thu xếp tiền trả cho bên mua. Tuy nhiên, do bên bán không ra được bản đồ cho bên mua nên hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và thống nhất bà L, ông L trả lại ông C 02 tỷ đồng. Ngày 16/5/2023, bà L, ông L đã trả ông C 01 tỷ đồng, số tiền 01 tỷ đồng còn lại vợ chồng bà L, ông L hẹn tuần sau trả. Nhưng đến nay vợ chồng bà L, ông L không thực hiện việc trả tiền cho ông C mặc dù rất nhiều lần ông C yêu cầu trả tiền.

Ông C đề nghị Toà án giải quyết buộc vợ chồng bà L, ông L trả lại vợ chồng ông C số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng.

Bị đơn ông Dương Văn L và bà Trần Thị L trình bày:

Vợ chồng bà có miếng đất khoảng 09 ha trồng cao su và điều tại thôn Phú Bình, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng do ông bà nhận chuyển nhượng năm 2020, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/8/2022, ông bà thống nhất chuyển nhượng cho ông C toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, ông bà đã nói rõ với ông C là đất chưa có sổ, ông bà đang tiến hành làm sổ nhưng ông C vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đã đặt cọc trước cho ông bà 02 tỷ đồng. Hai bên thoả thuận số tiền 18 tỷ đồng còn lại sẽ chia làm 2 đợt: Đợt 1 khi nào có bản vẽ thì ông C sẽ thanh toán cho ông bà 07 tỷ đồng, khi có sổ thì sẽ thanh toán hết 11 tỷ đồng và làm thủ tục chuyển nhượng đất luôn. Nhưng do sợ không làm được sổ nên 2 bên đã thoả thuận với nhau trong trường hợp ông bà không làm được sổ thì ông bà sẽ trả lại số tiền cọc 02 tỷ đồng đã nhận. Hai bên đã làm 01 hợp đồng đặt cọc và 01 thoả thuận riêng lập cùng ngày 29/8/2022 để ghi rõ nội dung thoả thuận này.

Tuy nhiên, trong khi ông bà vẫn đang làm thủ tục cấp sổ thì do giá đất xuống nên ông C không đồng ý mua nữa mà đòi lại tiền cọc. Ông bà đã trả ông C 01 tỷ đồng, số tiền 01 tỷ đồng còn lại ông bà muốn trả bằng đất vì ông bà không có khả năng trả bằng tiền mặt. Còn nếu ông C không đồng ý nhận bằng đất thì đợi khi nào bán được đất ông bà sẽ trả tiền cho ông C.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P trình bày:**

Bà được biết chồng bà là ông Trần Văn C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2022 với bà Trần Thị L đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 91.840,8m^2 toạ lạc tại thôn Phú Bình, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Hai bên thoả thuận như thế nào bà không rõ, bà chỉ biết ông C nói đã đặt cọc cho bên bán 02 tỷ đồng. Do bên bán không lo được giấy tờ nên thoả thuận trả lại tiền cọc cho ông C nhưng mới trả được 01 tỷ đồng. Số tiền 02 tỷ đồng ông C đặt cọc cho bà L là tài sản chung của vợ chồng bà và bà đồng ý giao cho chồng bà đi làm ăn. Nay ông C khởi kiện vợ chồng bà L, ông L ra Toà án yêu cầu giải quyết buộc bà L, ông L phải trả lại số tiền 01 tỷ đồng. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C và không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Đào Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn bà Trần Thị L và ông Dương Văn L trả lại ông Trần Văn C số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Bị đơn bà Trần Thị L và ông Dương Văn L thừa nhận còn nợ ông C số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền cọc và có quan điểm sẽ trả số tiền này cho ông C nhưng khi nào bán được đất thì mới có tiền trả.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên toà đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của của người tham gia tố tụng:* Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 328, khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, buộc bị đơn bà Trần Thị L và ông Dương Văn L có nghĩa vụ trả lại ông Trần Văn C số tiền cọc còn lại là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự và căn cứ vào ý kiến của vị đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông Trần Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị L và ông Dương Văn L phải trả lại số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng. Bị đơn bà L và ông L cư trú tại thôn P, xã P, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng thụ lý giải quyết là đúng quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/8/2022 giữa bên nhận cọc bà Trần Thị L và bên đặt cọc ông Trần Văn C có nội dung thoả thuận: Bà L chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 182, tờ bản đồ số 10, diện tích 9.180,4m^2 toạ lạc tại thôn Phú Bình, xã Phú Riềng, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng: 19.900.000.000đ (Mười chín tỷ chín trăm triệu đồng). Các bên thoả thuận số tiền nêu trên được thanh toán làm 03 lần: Lần 1 ngày 29/8/2022 ông C thanh toán 02 tỷ đồng, lần 2 ngày 29/11/2022 ông C thanh toán 07 tỷ đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết trong vòng 90 ngày kể từ ngày 29/11/2022 đến ngày 20/02/2023 và hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay đất bị tranh chấp hoặc bên bán không bán nữa thì bên bán phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 01 lần số tiền bên mua đã đặt cọc cho bên bán. Bên mua không thanh toán tiền theo đúng thoả thuận sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên bán.

Do tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, thửa đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã có thoả thuận khác lập cùng ngày 29/8/2022 được viết ngay tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc có nội dung: Trong trường hợp xảy ra vấn đề trục trặc làm sổ hai bên không mua bán được thì bên bán phải trả lại tiền cho bên mua số tiền 02 tỷ đồng. Và nếu đến khi ra được trích lục bên bán đổi ý không muốn bán nữa thì phải trả lại số tiền 02 tỷ đồng và bồi thường thêm 02 tỷ đồng cho bên mua…..Bên dưới nội dung thoả thuận này thể hiện bà L, ông L đã nhận đủ số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng của ông C ngày 29/8/2022.

Tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 16/5/2023, ông C đã nhận lai 01 tỷ đồng của bà L. Như vậy, căn cứ vào xác nhận đã nhận lại số tiền 01 tỷ đồng của ông C do bà L đưa thể hiện ông C và vợ chồng bà L, ông L đã chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/8/2022 và các bên đã thực hiện thoả thuận khác được viết tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Xét thấy việc huỷ hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/8/2022 giữa hai bên và việc các bên thực hiện thoả thuận khác lập cùng ngày 29/8/2022 được viết vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Các bên chỉ thoả thuận trả lại tiền cọc mà không có thoả thuận nào về việc số tiền đặt cọc sẽ được thanh toán bằng đất nên yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc bà L, ông L phải có nghĩa vụ trả lại ông C, bà P số tiền đặt cọc còn 01 tỷ đồng còn lại là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật, cụ thể: 36.000.000 đồng + (3% x 200.000.000 đồng) = 42.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 91, 147 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 116, 117, 119, 328 và 422 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C.

Buộc bà Trần Thị L và ông Dương Văn L có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Trần Văn C và bà Trần Thị P số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông C, bà P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L, ông L chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/Về án phí: Bà Trần Thị L và ông Dương Văn L có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

Trả lại ông C số tiền tạm ứng án phí 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011187 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND H. Phú Riềng;*
- *TAND tỉnh Bình Phước;*
- *Chi cục THADS H. Phú Riềng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đinh Thị Hải