TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Số: 33/2023/DS-ST
Ngày 30-6-2023
Về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán; Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Nguyên Hoàng**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Viết Xứng**
Bà **Nguyễn Thị Tiên**

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Trương Văn Phương** -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông **Đoàn Lương Hoàng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/QĐXXST-DS ngày 14/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: : ông **Phạm Nguyễn Q**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1963 ủy quyền cho bà Lê Thị C
Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: đội 5, ấp 1, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2022, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 23/5/2023 và tại bản tự khai, nguyên đơn là ông Phạm Nguyễn Q trình bày:

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, ông Q và vợ chồng ông N, bà C có làm hợp đồng đặt cọc nội dung: vợ chồng ông N, bà C bán cho ông Q thửa đất thuộc lô số 184 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 07 có diện tích 414 m2. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Q đã thanh toán trước cho vợ chồng ông N, bà C 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng hẹn 60 ngày sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chúng ông Q sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Q sẽ giao đủ số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên hết thời hạn 60 ngày nhưng vợ chồng ông N, bà C vẫn không làm thủ tục sang nhượng đất cho ông Q dù ông Q đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng bà C cứ hẹn lần này đến lần khác và không giao đất cho ông Q cho đến nay.

Nay ông Q đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 giữa ông Q và vợ chồng ông N, bà C do vợ chồng bà C vi phạm hợp đồng. Ông Q đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà C phải trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, ông Q không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình

Tại bản tự khai ngày 09/6/2023 bị đơn bà Lê Thị C trình bày

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, vợ chồng bà C và ông Q có làm hợp đồng đặt cọc bán cho ông Q thửa đất thuộc lô số 184 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 07 có diện tích 414 m2. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Q đã thanh toán trước cho vợ chồng bà C 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng hẹn 60 ngày sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Q giao đủ số tiền 100.000.000 đồng còn lại.

Tuy nhiên do đất của vợ chồng bà C không lên thổ cư được và không phân lô được để bán cho ông Q.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà C trả số tiền gốc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và phạt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng thì bà C có ý kiến như sau: do vợ chồng bà C làm ăn thất bại nên bà C chỉ có thể trả lại cho ông Q số tiền gốc đã nhận mỗi năm sẽ trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Còn số tiền phạt cọc do nhà giờ khó khăn nên không thể trả được.

Ngoài ra bà C không trình bày gì thêm.

Ông Lê Văn N vắng mặt và đã có văn bản uỷ quyền cho bà C theo giấy uỷ quyền ngày 05/6/2023.

Tại phiên Tòa đại dện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thâm nhân dân, Thư ký Tòa án và nguyên đơn đã thực hiện đúng và đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Phạm Nguyễn Q khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 và buộc đồng bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn N và bà Lê Thị C phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Vì vậy, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: do đồng bị đơn ông Lê Văn N, bà Lê Thị C hiện tại đang cư trú tại đội 5, ấp 1, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Về yêu cầu của đương sự:

[1] Ông Phạm Nguyễn Q khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn bị đơn ông Lê Văn N, bà Lê Thị C phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng đồng thời hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018.

Xét thấy: Vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, ông Q và vợ chồng ông N, bà C có làm hợp đồng đặt cọc nội dung: vợ chồng ông N, bà C bán cho ông Q thửa đất thuộc lô số 184 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 07 có diện tích 414 m2. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, ông Q đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc trên được lập thành văn bản, do ông Q và vợ chồng bà C cùng ký xác nhận. Khi ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa đối, ép buộc, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyên nên hợp đồng đặt cọc trên là có hiệu lực.

Xét thấy tại điểm mục 2 Điều 3 của hợp đồng trên đã ghi "Bên B có các nghĩa vụ: trả lại số tiền đặt cọc và 01 khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 2…..mục c: ngày công chứng là 60 ngày". Tuy nhiên hết thời gian như đã cam kết nhưng vợ chồng ông N, bà C vẫn không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và cũng không trả lại tiền cho ông Q như trong hợp đồng các bên ký ngày 30/5/2018.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định về đặt cọc "*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải*

trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Mặt khác tại bản tự khai và biên bản hòa giải bà C cũng thừa nhận do đất không tách thửa được và do làm ăn thua lỗ nên không thể thực hiện được như hợp đồng các bên đã ký kết. Việc vợ chồng bà C ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q và hẹn 60 ngày sau khi đặt cọc là đến ngày 30/7/2018 sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn không thực hiện như cam kết là vi phạm nghĩa vụ. Như vậy nguyên nhân làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của vợ chồng bà C.

Vì vậy ông Phạm Nguyễn Q khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng bà Lê Thị C, ông Lê Văn N phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 200.000.000 và phạt cọc 200.000.000 đồng đồng thời hủy Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã lập vào ngày 30/5/2018 là có cơ sở nên được chấp nhận

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 96; Điều 189; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 233 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nguyễn Q

Buộc bà Lê Thị C và ông Lê Văn N phải hoàn trả lại cho ông Phạm Nguyễn Q số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ khi ông Q có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị C và ông Lê Văn N còn phải trả thêm phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 hết hiệu lực kể tử ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Nguyễn Q không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông Q số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 018946

ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Bà Lê Thị C và ông Lê Văn N phải nộp số tiền án phí là 20.000.000 đồng.

[5]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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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

[6] Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, được quyền kháng cáo bản án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND huyện Đồng Phú;
-Chi cục THADS huyện Đồng Phú;
-Các đương sự.
-Lưu HS, VP;

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Đã ký và đóng mộc)

Nguyễn Nguyên Hoàng