TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƠN THÀNH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**02**/2022/DS-ST
Ngày: 21-02-2022
Về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Thu Hà

Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hồ Thị Xuân Thiều

2. Ông Phạm Xuân Đính

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hạnh - Cán bộ tòa án nhân dân huyện Chơn Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân Dân huyện Chơn Thành tham dự phiên toà: Ông Trương Văn Sa - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 21 tháng 02 năm 2022, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1986; Địa chỉ **c**ư trú: ấp Ruộng 3, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: ấp Cây Gõ, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2.2. Bà Phạm Tuyến L, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: ấp Cây Gõ, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. *Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn S trình bày*:

Ngày 02/4/2021, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng của ông T, bà L thửa đất có diện tích 12.397,5m^2, thửa số 8, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: ấp Sóc Tranh 3, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Cây Gõ, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước), đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 722701, số vào sổ 01984 ngày 15/01/2008 mang tên ông

Phạm Thanh T với giá 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Theo đó, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S đã giao cho ông T, bà L tiền cọc 02 lần là: 500.000.000đồng (lần 1 là 200.000.000đồng vào ngày 02/4/2021 và lần 2 là 300.000.000đồng vào ngày 02/5/2021) và hai bên hẹn ngày 02/7/2021 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Đồng thời có cam kết bên ông S không mua sẽ mất cọc, bên ông T, bà L không bán sẽ bồi thường gấp 5 lần số tiền cọc.

Vào ngày 02/7/2021 ông S liên hệ với ông T, bà L để ra thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng thì không liên lạc được, do đó ông S không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông T, bà L từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S mà không có lý do chính đáng, mặc dù ông S vẫn có thiện chí muốn chuyển nhượng thửa đất của ông T, bà L theo giá cả hai bên đã thỏa thuận. Nhưng ông T, bà L không đồng ý chuyển nhượng. Như vậy, ông T, bà L đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc ngày 02/4/2021, do đó, ông S yêu cầu vợ chồng ông T, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền cọc 500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc gấp 5 lần số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đồng, tổng cộng 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng).

[2]. *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L thống nhất trình bày:*

Ông T, bà L thống nhất vào ngày 02/4/2021, có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S thửa đất có diện tích 12.397,5m^2, thửa số 8, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: ấp Sóc Tranh 3, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Cây Gõ, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước), đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 722701, số vào sổ 01984 ngày 15/01/2008 mang tên ông Phạm Thanh T với giá 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Theo đó, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T, bà L đã nhận của ông S số tiền cọc 02 lần tổng cộng là: 500.000.000đồng (lần 1 là 200.000.000đồng vào ngày 02/4/2021 và lần 2 là 300.000.000đồng vào ngày 02/5/2021) và hai bên hẹn thời gian ngày 02/7/2021 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Đồng thời có cam kết bên ông S không mua sẽ mất cọc, bên ông T, bà L không bán sẽ bồi thường gấp 5 lần số tiền cọc.

Đến ngày 02/7/2021, ông T, bà L không đến Văn phòng công chứng nào tại Chơn Thành để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S vì lý do, tối ngày 01/7/2021 con gái của ông T, bà L phải đi cấp cứu nhập viện ở Bệnh viện đa khoa Bình Long đến ngày 03/7/2021 mới khỏi và xuất viện nên vào ngày 2/7/2021 ông T, bà L đang còn phải chăm sóc con gái nên không đến phòng công chứng với ông S như thỏa thuận. Sau ngày này vì không thấy ông S liên hệ lại nên ông T, bà L tưởng ông S không mua nữa nên sau thời gian này thì ông, bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông S nữa. Đến nay, nếu ông S muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà L vẫn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông S nhưng với giá chuyển nhượng tại thời điểm hiện nay là 4.500.000.000đồng. Nếu ông S không đồng ý thì ông T, bà L chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S, cụ thể chỉ đồng ý trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, đồng thời chỉ đồng ý bồi thường thêm số tiền 100.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông T, bà L chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 500.000.000đồng cho ông S mà không đồng ý chịu phạt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng như yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào khác.

- Bị đơn không cung cấp chứng cứ, tài liệu nào khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến:

+ *Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán*: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử*: Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm ở những nội dung sau: Tuân thủ đúng quy định pháp luật về nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX , sự có mặt của các thành viên HĐXX và thư ký phiên tòa là đúng quy định pháp luật.

+ *Về nội dung*: Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S. Buộc ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L phải liên đới trả lại cho ông Trần Văn S số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc gấp 05 lần với số tiền 2.500.000.000đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn ông Trần Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] .**Về thủ tục tố tụng**:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật*: Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Văn S yêu cầu ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc do vi phạm thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông T, bà L đang cư trú tại huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[2]. **Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S, Hội đồng xét xử xét thấy**:

[2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất: Ngày 02/4/2021, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng của ông T, bà L thửa đất số 8, tờ bản đồ số 1, có diện tích 12.397,5m^2, tọa lạc tại địa chỉ: ấp Sóc Tranh 3, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Cây Gõ, xã Q, huyện C, tỉnh Bình Phước), đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 722701, số vào sổ 01984 ngày

15/01/2008 mang tên ông Phạm Thanh T với giá 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Việc thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, đối tượng các bên tham gia giao dịch là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Thanh T nên ông T, bà L được toàn quyền quyết định liên quan đến quyền sử dụng đất trên là phù hợp với Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai. Ngoài ra, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên đã tiến hành giao nhận 500.000.000 đồng tiền cọc và ký hợp đồng đặt cọc với nhau nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này. Do đó, "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 02/4/2021 đã ký giữa ông Trần Văn S và ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. *Về yêu cầu trả lại tiền cọc*: Theo nội dung " Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 02/4/2021 và lời trình bày của các đương sự đều thống nhất phía ông T, bà L đã nhận của ông S tổng số tiền cọc là 500.000.000đồng, cụ thể lần 1: 200.000.000đồng vào ngày 02/4/2021 và lần 2: 300.000.000đồng vào ngày 02/5/2021. Như vậy, việc ông T, bà L đã nhận của ông S tổng số tiền cọc là 500.000.000đồng là sự thật là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nay, ông S yêu cầu vợ chồng ông T, bà L phải trả lại số tiền cọc 500.000.000đồng vì lý do ông T, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía ông T, bà L cũng đồng ý trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận này, buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông S số tiền cọc 500.000.000đồng đã nhận vào ngày 02/4/2021 và ngày 02/5/2021.

[2.3]. *Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn*: Các đương sự không thông nhất việc phạt cọc, cụ thể phía nguyên đơn ông S yêu cầu bồi thường gấp 5 lần số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đồng. Phía ông T, bà L không đồng ý mà trình bày việc không chuyển nhượng được là do ngày 02/7/2021 phải đưa con đi cấp cứu, đồng thời sau ngày này thì phía ông S cũng không liên hệ nên ông T, bà L cho rằng ông S đã bỏ cọc không nhận chuyển nhượng nữa, đồng thời theo nội dung "Giấy biên nhận đặt cọc" có thỏa thuận *"..bồi thường gấp 5 số tiền đã nhận cọc…"* có nghĩa cả số tiền cọc và bồi thường là 2.500.000.000đồng chứ không phải như ông S yêu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo thỏa thuận thì ngày 02/7/2021 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bên ông S sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 1.900.000.000đồng cho ông T, bà L. Tuy nhiên, đến ngày 02/7/2021 thì phía ông T, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng và sau đó thì từ chối việc thực hiện chuyển nhượng. Việc ông T, bà L trình bày ngày 01/7/2021 phải chở con đi cấp cứu tại bệnh viện và tới ngày 3/7/2021 mới xuất viện về nhà nên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đúng ngày với ông S được, mặc dù lời trình bày của ông T, bà L là sự thật, căn cứ vào giấy ra viện của Trung tâm y tế thị xã Bình Long có nội dung cháu Phạm Hoài Phương T1 vào việc lúc 2 giờ 30 phút ngày 02/7/2021, ra việc lúc 9 giờ 42 phút ngày 3/7/2021. Tuy nhiên, đây không phải là nguyên nhân khách quan làm cho ông T, bà L không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông S. Đồng thời khi đi bệnh viện thì ông T, bà L cũng không thông báo cho ông S biết, cũng như sau khi ông T, bà L về thì cũng không liên hệ lại phía ông S để thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, như vậy

ông T, bà L đã không có thiện chí muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông S. Do đó, việc ông S, bà L không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông S vào ngày 02/7/2021 và các bên cũng không thỏa thuận gia hạn thêm thời gian thực hiện hợp đồng. Như vậy, ông T, bà L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 02/4/2021 "*nếu bên A không thực hiện nội dung cam kết trên hoặc…. thì phải bồi thường gấp 5 số tiền đã nhận cọc của bên B và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật"*, tại khoản 2 điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định *"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"*

Như vậy, ông T, bà L đã nhận đặt cọc từ phía ông S nhưng lại từ chối việc giao kết, từ chối thực hiện hợp đồng nên phải có trách nhiệm trả lại cho ông S một khoản tiền gấp 5 lần giá trị tài sản đặt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện bồi thường số tiền cọc 2.500.000.000 đồng của ông S là có căn cứ được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4]. Tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 3.000.000.000đồng = 72.000.000.000đồng + (2% x 1.000.000.000đồng) = 92.000.000.000đồng.

Nguyên đơn ông Trần Văn S không phải chịu án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 46.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011652 ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 266; 267, 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 122, điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S đối với bị đơn ông Phạm Thanh T và bà Phạm Tuyến L

Buộc ông Phạm Thanh T và bà Phạm Tuyến L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn S số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Buộc ông Phạm Thanh T và bà Phạm Tuyến L có nghĩa vụ liên đới bồi thường cọc cho ông Trần Văn S số tiền 2.500.000.000 đồng (Năm 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 thanh toán số tiền phải thi hành

thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Thanh T, bà Phạm Tuyến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 92.000.000.000đồng.

Nguyên đơn ông Trần Văn S không phải chịu án phí, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 46.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011652 ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh BP;
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Chu Thị Thu Hà