TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN THÀNH** **TỈNH NGHỆ AN** Bản án số: 02/2023/DS-ST Ngày: 31-03-2022. V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH -TỈNH NGHỆ AN

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

Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Xuân Thọ - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thanh.

2. Ông Phan Văn Hưng.

***-Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Thanh Hà – Thư ký, Toà án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An tham gia phiên toà: Ông Luyện Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 31/03/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 117/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc " tranh chấp hợp đồng đặt cọc " theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Xuân D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Xóm Trung Yên, xã Diễn Ngọc, huyện Diễn Châu, Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trần Mai Phương Ngọc, sinh năm 1999, nơi cư trú: số 114, đường Ngư Hải, phường Lê Mao, TP Vinh, Nghệ An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Thị Thanh Huyền – Luật sư, Công ty luật TNHH một thành viên BLS Việt Nam (có mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Xóm Thị Tứ, xã Tân Thành, huyện Yên Thành, Nghệ An.

Người liên quan: Chị Hoàng Thị Thanh, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Xã Diễn Bích, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Xuân D người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Mai phương Ngọc trình bày:

Ngày 19/04/2021 tại quán Cà Phê Đình Thúy, Tuần, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, anh Nguyễn Xuân D đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19/04/2021 với anh Nguyễn Văn H. Theo đó, anh Nguyễn Xuân D đã đặt cọc cho anh Nguyễn Văn H 100.000.000 đồng để anh Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho anh Nguyễn Xuân D một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 57, có kích thước (cạnh phía trước 25,72m; cạnh phía sau 26,20m; cạnh hai bên là 22m và 25m) trong đó diện tích đất ở là 200m^2 , vị trí: xóm 10, xã Nam Lâm, xã Diễn Lâm, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 609163, số vào sổ cấp GCN: CS 04708, do Ủy ban nhân dân huyện Diễn Châu cấp ngày 12/11/1996 cho ông Nguyễn Thành Luân diện tích 1057,8m^2, giá chuyển nhượng thửa đất là 840.000.000 (tám trăm bốn mươi triệu) đồng, kết từ ngày ký hợp đồng đến ngày tách thửa đất xong, anh Hưng có nghĩa làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng thửa đất cho anh Dũng, anh Dũng có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho anh Hưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng. Sau khi hợp đồng đặt cọc ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu anh Hưng không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho anh Dũng, thì anh Hưng phải bồi thường cho anh Dũng gấp ba lần số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nếu anh Dũng không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc.

Do anh Nguyễn Văn H nói đã đặt cọc chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Thành Luân nên anh Dũng đã tin tưởng và ký hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất trên với anh Hưng.

Sau khi tách thửa, anh Hưng không làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất nên ngày 28/10/2021 anh Dũng đã gửi thông báo cho anh Hưng trong thời hạn 03 ngày, yêu cầu anh Hưng tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất nhưng đến nay anh Hưng vẫn không thực hiện.

Do vậy anh Dũng yêu cầu Tòa án buộc anh Hưng trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu đồng) cho Anh và không yêu cầu anh Hưng bồi thường phạt cọc 300.000.000 đồng.

Theo bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là bà Hoàng Thị Thanh trình bày:

Ngày 19/04/2021 Bà có tham gia làm chứng cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Xuân D đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 57, vị trí thửa đất: xóm 10 Nam Lâm, xã Diễn Lâm, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An. Số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Bà chứng kiến anh Nguyễn Xuân D đưa tiền mặt trực tiếp cho anh Nguyễn Văn H. Việc đặt cọc đặt cọc được lập thành văn bản và các bên đã ký vào hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, công bố việc tuân theo pháp luật tại phiên tòa:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đều tuân theo pháp luật của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân D.

Buộc anh Nguyễn Văn H phải trả cho anh Nguyễn Xuân D 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng đất.

Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc anh Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1]Về tố tụng:

Bị đơn anh Nguyễn Văn H có địa chỉ rõ ràng trong hợp đồng đặt cọc. Đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh Hưng vắng mặt phiên họp không có lý do nên Tòa án tiến hành phiên họp.

Bị đơn anh Nguyễn Khắc Hưng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ phiên hòa giải lần thứ 2 và kết quả phien họp giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ mà vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được, theo khoản 2 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho anh Hưng nhưng anh Hưng vắng mặt tại phiên tòa lần 2, không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc tại Tuần, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận khi tranh chấp thì yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết .

Anh Nguyễn Văn H có nơi cư trú là xóm Thị Tứ, xã Tân Thành, huyện Yên Thành nên nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết là

phù hợp điểm b khoản 1 Điều 40 BLTTDS và Tòa án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng thẩm quyền.

Về chứng cứ: Bị đơn anh Nguyễn Văn H đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; kết quả phiên họp nhưng anh Hưng không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không nộp tài liệu, chứng cứ gì, không yêu cầu phản tố. Tòa án đã kiểm tra và chấp nhận các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp pháp.

Về nội dung:

[2]Hợp đồng đặt cọc mua đất 19/04/2021 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 57, vị trí thửa đất: xóm 10, xã Nam Lâm, xã Diễn Lâm, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An được ký giữa bên mua anh Nguyễn Xuân D với bên bán anh Nguyễn Văn H là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai. Xét thấy hợp đồng đặt cọc mua đất được ký kết là sự tự nguyện ý chí của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng đảm bảo nên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc mua đất có hiệu lực.

[3] Bên nguyên đơn cho rằng lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 19/04/2021 không giao kết được thuộc về bên bị đơn anh Nguyễn Văn H. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng đặt cọc mua đất thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất là 840.000.000 đồng, bên mua đặt cọc trước 100.000.000 đồng, bên bán chịu trách nhiệm làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, hai bên cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng, công chứng từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày tách thửa đất xong và bên mua sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại là 740.000.000 đồng, bên mua vi phạm hợp đồng thì mất tiền đặt cọc, bên bán vi phạm hợp đồng thì bị phạt cọc gấp 3 lần.

Căn cứ tài liệu chứng cứ đã thu thập được và lời trình bày của bên nguyên đơn cho thấy sau khi bên bán anh Hưng tách thửa đất xong thì anh Hưng không chịu làm hợp đồng chuyển nhượng đất nên ngày 28/10/2021 anh Dũng đã yêu cầu anh Hưng thực hiện hợp đồng đã ký kết nhưng đến nay anh Hưng vẫn không chịu thực hiện.

Như vậy, bên bán anh Hưng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên theo Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, bên nhận cọc trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho bên đặt cọc. Tiền phạt cọc anh Dũng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí :

Yêu cầu khởi kiện của anh Dũng được chấp nhận nên anh Dũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh Dũng

Anh Hưng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5% x 100.000.000 đồng = 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân D.

1.Buộc anh Nguyễn Văn H phải trả cho anh Nguyễn Xuân D 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng đất.

2. Án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 *(Năm triệu)* đồng.

Anh Nguyễn Xuân D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 *(Hai triệu, năm trăm nghìn) đồng* theo biên lai thu tiền số 0012513 ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

3. Thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 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.

4. Quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKS ND huyện Yên Thành;
- Chi cục THA DS huyện Yên Thành;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- L□u kết quả;
- Các đ□ơng sự.

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

(Đã ký)

Phan Xuân Thọ