TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TH O** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 09/2023/DS -ST
Ngày: 26/04/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TH O, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Tuấn;

Ông Lê Huy Trọng;

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Anh Bích – Thư ký tòa án nhân dân huyện Th O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Th O: Ông Mai Lương Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 04 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Th O, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2023/TLST- DS ngày 12/10/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXX-ST ngày 28 tháng 03 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐST- DS ngày 17/04/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Xuân B**, sinh năm 1981. Có mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Số nhà 152, Tòa M1C, khu đô thị H1, phường K, quận D, Thành phố Hà Nội

Bị đơn: Ông **Đỗ Văn Q**, sinh năm 1956.

Bà **Đặng Thị H**, sinh năm 1964

Anh **Đỗ Văn T**, sinh năm 1990

Trú tại: Thôn Quan Nhân, xã V, huyện Th O, Thành phố Hà Nội. Tại phiên tòa bị đơn đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua đất, nên ngày 23/5/2021 tôi có ký hợp đồng đặt cọc mua 100m^2 đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 02 của gia đình ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1965; Trú tại thôn Quan Nhân, xã V, huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Theo thỏa thuận hợp đồng tôi mua 100m^2 đất trên với tổng số tiền là 2.350.000.000 đồng; Tôi đã đặt cọc 100.000.000 đồng ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 13/10/2021 tôi tiếp tục giao bằng tiền mặt cho anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990 (con trai ông Q) số tiền là 28.000.000 đồng; ngày 29/11/2021 tôi chuyển tiếp 10.000.000 đồng vào số tài khoản của anh T. Tổng số tiền tôi đã đặt cọc là 138.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bên bán đi làm thủ tục cũng như chịu tất cả các loại phí sang tên.

Tuy nhiên đến nay bên bán không thực hiện các điều khoản thỏa thuận đặt cọc và không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 395052 do UBND huyện Th O cấp ngày 30/5/2002.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Bằng đơn này tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Th O đưa vụ án ra xét xử với các yêu cầu sau.

Buộc gia đình ông Đỗ Văn Q thực hiện theo cam kết của hợp đồng đặt cọc và buộc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có quan điểm: Đều vắng mặt tại tất cả các buổi tiến hành tố tụng của Tòa án mà không có lý do.

Tại phiên toà hôm nay: Nguyên đơn có quan điểm yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 138.000.000 đồng và phải phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu là 338.000.000 đồng

Bị đơn: Vắng mặt không có lý do.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm: Về thụ lý và thời hạn giải quyết đảm bảo. Về trình tự tố tụng Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định.

Hội đồng xét xử chấp hành đúng trình tự tố tụng.

Người tham gia phiên tòa: Bị đơn không chấp hành đúng quy định tố tụng.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận số tiền nguyên đơn khai là chuyển cho anh Đỗ Văn T tổng 38.000.000 đồng chứng cứ qua tin nhắn có liên quan đến tiền mua đất.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Hoàn trả án phí cho Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện còn. Người khởi kiện có quyền khởi kiện.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:

Ngày 23 tháng 5 năm 2021 anh Nguyễn Xuân B có ký hợp đồng đặt cọc mua 100m^2 đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 02 của gia đình ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1956; bà Đặng Thị H, sinh năm 1964; anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990; Trú tại thôn Quan Nhân, xã V, huyện Th O, Thành phố Hà Nội. Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 395052 do UBND huyện Th O cấp ngày 30/5/2002.

Theo thỏa thuận hợp đồng mua 100m^2 đất trên với tổng số tiền là 2.350.000.000 đồng;

Tổng số tiền đặt cọc là 138.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bên bán đi làm thủ tục cũng như chịu tất cả các loại phí sang tên.

Tuy nhiên bên bán không thực hiện các điều khoản thỏa thuận đặt cọc và không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét tính chất pháp lý của hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2021: Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa:

Bên nhận đặt cọc (bên A) là ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1956; bà Đặng Thị H, sinh năm 1964; anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990; Trú tại thôn Quan Nhân, xã V, huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Bên đặt cọc (bên B) là anh Nguyễn Xuân B.

Đối tượng giao dịch: là 100m^2 đất thuộc thửa 93, tờ bản đồ 02 thôn Quan Nhân, xã V, huyện Th O, Thành phố Hà Nội. Thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 395052 do UBND huyện Th O cấp ngày 30/5/2002.

Xét các bên tham gia giao dịch ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2021 có đủ năng lực hành vi dân sự.

Giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Việc bên nhận đặt cọc (bên B) không thực hiện đúng cam kết như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại cho bên đặt cọc (bên A) số tiền đã nhận đặt cọc.

Về phạt cọc: Theo thỏa thuận tại điểm 4.2.1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2021. Bên nhận đặt cọc còn phải chịu phạt cọc số tiền là 200.000.000 đồng. Xét thỏa thuận này là phù hợp pháp luật. Vì vậy cần chấp nhận thỏa thuận này.

Căn cứ theo Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đối với chứng cứ qua tin nhắn Ngày 13/10/2021 anh B giao bằng tiền mặt cho anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990 (con trai ông Q) số tiền là 28.000.000 đồng; ngày 29/11/2021 anh B chuyển tiếp 10.000.000 đồng vào số tài khoản của anh T.

Việc này anh B vẫn lưu chứng cứ tại tin nhắn điện thoại, việc chuyển là thanh toán tiền mua đất theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy cần chấp nhận số tiền này.

Vì vậy cần buộc ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1956; bà Đặng Thị H, sinh năm 1964; anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990 phải trả lại cho anh Nguyễn Xuân B số tiền đã nhận đặt cọc là 138.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc cho anh Nguyễn Xuân B số tiền là 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền cần buộc phải trả lại cho anh Nguyễn Xuân B là 338.000.000 đồng.

Phần của mỗi người phải trả cho anh Nguyễn Xuân B là:

Ông Đỗ Văn Q phải trả: 118.000.000 đồng.

Bà Đặng Thị H phải trả: 110.000.000 đồng.

Anh Đỗ Văn T phải trả: 110.000.000 đồng.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Đỗ Văn Q do là người cao tuổi.

Bà Nguyễn Thị H và anh Đỗ Văn T mỗi người phải nộp 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Xuân B số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Căn cứ Điều 116, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

2. Buộc ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1956; bà Đặng Thị H, sinh năm 1964; anh Đỗ Văn T, sinh năm 1990 phải trả lại cho anh Nguyễn Xuân B số tiền đã nhận đặt cọc là 138.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc cho anh Nguyễn Xuân B số tiền là 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền cần buộc phải trả lại cho anh Nguyễn Xuân B là 338.000.000 đồng.

Phần của mỗi người phải trả cho anh Nguyễn Xuân B là:

Ông Đỗ Văn Q phải trả: 118.000.000 đồng.

Bà Đặng Thị H phải trả: 110.000.000 đồng.

Anh Đỗ Văn T phải trả: 110.000.000 đồng.

3. Về án phí: Hoàn trả cho anh Nguyễn Xuân B số tiền 8.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0053901 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Th O.

Miễn án phí cho ông Đỗ Văn Q do là người cao tuổi.

Bà Nguyễn Thị H và anh Đỗ Văn T mỗi người phải nộp 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản lãi suất của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất không vượt quá 10%/năm tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt Nguyên đơn. Có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương và trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú của bị đơn và Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Th O;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Thắng