TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK GLONG** TỈNH ĐẮK NÔNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:36/2021/DS-ST
Ngày 16-9-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Quốc Vụ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoài Phương và ông Phạm Xuân Đức

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên toà: Ông Lương Hồng Thái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 16 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2020/TLST-DS, ngày 22-6-2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐXX-ST ngày 26-7-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2021/QĐST-DS ngày 20-8-2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn B; địa chỉ: thôn 10, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T (có mặt), bà Thạch Thị Ngọc C (vắng mặt); cùng địa chỉ: thôn 7, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phan Thị Thu H; địa chỉ: thôn 2, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bà Lê Thị Tuyết L; địa chỉ: thôn 10, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đinh Văn B; địa chỉ: thôn 10, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh tỉnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; địa chỉ: Số 166-168-170 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 28-5-2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Văn B trình bày:

Ngày 11/10/2019 ông B có lập hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T và bà Thạch Thị Ngọc C để nhận chuyển nhượng thửa đất số 130 với diện tích 11276 m^2, đất tọa lạc tại thôn 10, xã Q, huyện Đ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 418252 ngày 27-8-2014; tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 khoảng 100 m^2 và khoảng 1390 cây cà phê + bơ, xoài mới trồng với giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng. Do thửa đất trên ông T, bà C đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh Đ nên các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là đến ngày 05-4-2020 ông T, bà C phải hoàn tất việc thanh toán nợ cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục để sang nhượng đất cho ông B. Trường hợp ông T không sang nhượng đất cho ông B thì ông T phải trả lại tiền nhận cọc và số tiền phạt cọc là 95.000.000 đồng. Phương thức thanh toán tiền đặt cọc chia làm 03 đợt: Đợt 1 ngày 11-10-2019 đưa số tiền 95.000.000 đồng; đợt 2 ngày 18-10-2019 đưa số tiền 105.000.000 đồng; đợt 3 ngày 28-10-2019 đưa số tiền từ 100.000.000 đồng đến 110.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì ông T, bà C không có tiền nên có thỏa thuận với ông B để ông B đưa thêm tiền cho ông T, bà C nên thực tế số tiền cọc ông B đưa cho Thiết, bà C nhiều hơn số tiền các bên thỏa thuận trong hợp đồng (tổng số tiền ông B đưa tiền cọc cho Thiết, bà C là 440.000.000 đồng); trong số 440.000.000 đồng ông B trả tiền cọc cho ông T, bà C thì có 80.000.000 đồng ông B đưa cho bà H để trả nợ thay cho ông T và số tiền này được tính trong tổng số tiền ông B trả tiền cọc cho ông T.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông B đã giao tiền cọc đầy đủ cho ông T, bà C theo đúng thỏa thuận, nhưng ông T, bà C không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông B. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2019 giữa ông ông B và ông T bà C là vô hiệu; yêu cầu ông T, bà C hoàn trả lại số tiền 440.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 17/12/2019.

Ngày 24-5-2021 ông B làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Ông B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2019 giữa ông ông B và ông T bà C là vô hiệu; yêu cầu ông T, bà C phải trả lại số tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 95.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đối với số tiền 80.000.000 đồng ông B đưa cho bà Phan Thị Thu H để đã trả nợ thay cho ông T, bà C nhưng ông T, bà C không đồng ý để ông B trả nợ thay cho ông T, bà C nên ông B sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, ông B xin rút yêu cầu về tiền lãi, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà C trả lại số tiền cọc là 360.000.000 đồng và tiền phạt cọc 95.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 11/10/2019 giữa ông T, bà C với ông B có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 130 với diện tích 11276 m^2, đất tọa lạc tại thôn 10, xã Q, huyện Đắk Glong như ông B đã trình bày. Ông T, bà C đã nhận tiền cọc

của Bộ tổng số tiền 360.000.000 đồng; tuy nhiên do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh Đ, ông T đã liên lạc với Ngân hàng rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông B nhưng không thành nên ông T chưa làm thủ tục sang tên cho ông B.

Nay ông B khởi kiện, ông T đồng ý trả lại số tiền cọc 360.000.000 đồng cho ông B; đối với số tiền 80.000.000 đồng ông B đã đưa cho bà H thì ông B tự tính với bà H, bởi vì ông T đã thông báo với ông B về việc không đưa số tiền này cho bà H nhưng ông B vẫn đưa tiền cho bà H nên ông B tự thanh toán với bà H. Đối với yêu cầu phạt cọc 95.000.000 đồng ông T không đồng ý vì trong quá trình lập hợp đồng ông B là người ghi số tiền phạt cọc trong hợp đồng, ông T không để ý nên mới ký vào hợp đồng; đồng thời nội dung thỏa thuận phạt cọc chỉ trong trường hợp ông T không chuyển nhượng đất cho ông B thì mới chịu phạt cọc; tuy nhiên hiện tại ông T vẫn có thiện chí chuyển nhượng đất cho ông B nên ông T không đồng ý số tiền phạt cọc 95.000.000 đồng.

Bị đơn bà Thạch Thị Ngọc C trình bày: Bà C đồng ý với ý kiến của ông T trong quá trình giải quyết vụ án; ngoài ra bà C không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết L trình bày: Đồng ý với ý kiến của ông B, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu Hiền: Tại biên bản lấy lời khai ngày 03-7-2020 bà H trình bày: Ông T, bà C nợ của bà H số tiền 230.000.000 đồng nhưng đã trả được số tiền 150.000.000 đồng; còn lại số tiền 80.000.000 đồng thì có ông Đinh Văn B trả thay cho ông T, bà C vào ngày 24-10-2019, khi trả các bên có viết giấy xác nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H không thừa nhận số tiền 80.000.000 đồng đã nhận của ông B là tiền ông B trả thay cho ông T, bà C. Đối với việc đặt cọc, mua bán đất giữa ông T với ông B bà H không biết nên không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh tỉnh Đ trình bày: Ông Nguyễn Văn T và bà Thạch Thị Ngọc C có thế chấp quyền sử dụng đất số số BR 418252 ngày 27-8-2014 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh tỉnh Đ; tính đến thời điểm hiện tại thì khoản vay của ông T, bà C đã quá hạn và Ngân hàng đang tiến hành các biện pháp xử lý nợ theo quy định, do đó Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn đúng quy định pháp luật; bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút; buộc bị đơn phải chịu án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn ông Đinh Văn B yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Thạch Thị Ngọc C, trú tại thôn 7, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông trả số tiền cọc là 360.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 95.000.000 đồng. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy*:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11-10-2019 do nguyên đơn cung cấp thể hiện giữa ông B với ông T, bà C cùng nhau lập và ký hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ trích đo, diện tích 11276m^2 và 01 căn nhà cấp 4 khoảng 100 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 820.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng thỏa thuận cụ thể về phương thức trả tiền cọc chia làm 03 đợt vào các ngày 11-10-2019, ngày 18-10-2019 và ngày 28-10-2019; thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là đến ngày 05-4-2020; thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên và phạt cọc nếu vi phạm hợp đồng.

[2.2] Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa và các chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định được: Việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông B đã giao đủ tiền cọc cho ông T, bà C theo thỏa thuận là đã thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng; đối với ông T, bà C xác nhận đã nhận đủ tiền cọc nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận, mặc dù ông B đã cho gia hạn thêm thời gian để thực hiện đến ngày 30-4-2020 nhưng ông T, bà C vẫn không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông B.

Xét thấy việc ông T, bà C không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B theo thỏa thuận là đã vi nghiêm trọng nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông B. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu ông T, bà C phải trả lại tiền cọc số tiền 360.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự; đồng thời ông T, bà C cũng đồng ý trả lại số tiền cọc 360.000.000 đồng cho ông B nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 95.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc;

tuy nhiên căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 11-10-2019 và trình bày của đương sự trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa có căn cứ xác định các bên có thỏa thuận phạt cọc với số tiền 95.000.000 đồng; theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà C là người có nghĩa vụ phải thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông B nhưng ông T, bà C không thực hiện, mặc dù ông B cũng đã cho gia hạn thêm thời gian để thực hiện; xét thấy lỗi dẫn đến các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về ông T, bà C, do đó ông B yêu cầu phạt cọc số tiền 95.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật; do ông T, bà C không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên đã vi phạm nghiêm trọng nội dung hợp đồng và lỗi hoàn toàn thuộc về ông T, bà C nên ông B khởi kiện yêu cầu ông T phải trả số tiền đã nhận cọc 360.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 95.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với thỏa thuận ngày 15-12-2019 giữa ông T, bà C và ông B về việc ông T, bà C bàn giao đất và tài sản trên đất để ông B quản lý sử dụng và thu hoa lợi lợi tức các bên đều thừa nhận đây chỉ là thỏa thuận giao đất cho ông B quản lý, sử dụng chứ các bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất và bàn giao đất theo thủ tục chuyển nhượng; quá trình giải quyết vụ án ông T, bà C trình bày đối với đất và tài sản trên đất, cây trồng trên đất ông T đã bàn giao cho ông B từ ngày 15-12-2019 thì ông B có toàn quyền sử dụng và thu hoa lợi, lợi tức trên đất, ông T không có ý kiến và không có yêu cầu gì nên không xem xét.

[2.6] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11-10-2019 vô hiệu và yêu cầu về tiền lãi trong quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đã rút yêu cầu, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn B.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Thạch Thị Ngọc C phải trả cho ông Đinh Văn B tổng số tiền 455.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng)*, trong đó tiền cọc 360.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 95.000.000 đồng*)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

1.2. Đình chỉ đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11-10-2019 vô hiệu và yêu cầu về tiền lãi.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Thạch Thị Ngọc C phải chịu 22.200.000 đồng (*Hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đinh Văn B số tiền 10.800.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002621 ngày 22-6-2020 và số tiền 2.375.000 đồng đã tại biên lai số 0005901 ngày 28-5-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản 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 5 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, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Quốc Vụ

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Vụ