

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **47/2017/DS-ST**
Ngày: 25 - 9 - 2017
V/v tranh chấp: Hợp đồng đặt
cọc giữa ông V và ông H.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Thị Sáu**
2. Bà **Nguyễn Thị Duyên**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 97/2016/TLST- DS ngày 21 tháng 12 năm 2016 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2017/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự.

*** Nguyên đơn:** Ông **Hoàng Như V** sinh năm: 1960

Địa chỉ cư trú: Số 24E, Khu phố 2, Phường T, Thành phố M, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông **Võ Tấn L** sinh năm: 1979

Địa chỉ cư trú: Số 42A/3, Khu phố K, phường N, Thành phố M, tỉnh Đồng Nai. Văn bản ủy quyền lập ngày 28/6/2017.

*** Bị đơn:** Ông **Ngô Quang H** sinh năm: 1956

Địa chỉ: Thôn 4- xã C- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

(Ông L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Ông H vắng mặt lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 12 năm 2016, Đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 19/6/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Hoàng Như V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Tấn L trình bày:

Vào ngày 11/8/2016 ông Ngô Quang H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Hoàng Như V diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện

B. Giá chuyển nhượng 995.200.000đ. Phương thức thanh toán hai bên thỏa thuận như sau: Ngay khi ký hợp đồng, ông V đặt cọc cho ông H số tiền 395.200.000đ; ngày 30/8/2016 ông V sẽ thanh toán tiếp cho ông H số tiền 150.000.000đ; số còn lại sẽ thanh toán theo tiến độ hai bên thỏa thuận nhưng không quá 06 tháng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng, ông H và ông V đã lập Biên bản giao nhận đất diện tích 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện B đã được UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427221 ngày 27/4/2011 mang tên ông Ngô Quang H.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông H đã nhiều lần trực tiếp nhận tiền do ông V giao. Tính đến ngày 03/10/2016 ông H đã nhận của ông V tổng số tiền là 808.200.000đ trong đó có 395.200.000đ tiền cọc.

Ngày 14/12/2016 ông V khởi kiện yêu cầu ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/6/2017 ông V thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông H phải trả lại số tiền đã nhận là 808.200.000đ, phạt cọc 01 lần là 395.200.000đ và yêu cầu bồi thường thiệt hại kể từ ngày vi phạm 11/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 04 tháng) 808.200.000đ x 04 tháng x 0,75%/tháng = 24.246.000đ. Tổng cộng là 1.227.646.000đ.

Bị đơn ông Ngô Quang H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy không có lời khai của ông Ngô Quang H.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Tấn L có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về 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 và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông H: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông H lập ngày 11/8/2016; buộc ông V phải trả lại cho ông H diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện B; Buộc ông H phải trả cho ông V 755.200.000đ tiền đã nhận và chấp nhận phạt cọc một lần là 395.200.000đ, tổng cộng là 1.150.400.000đ; Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông V; Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản đối với diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện B mà Tòa án đã áp dụng tại Quyết định số 09/2016/QĐ- BPKCTT ngày 28/12/2016 để đảm bảo cho việc thi hành án; đề nghị buộc đương sự phải chịu tiền án phí DSST 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 tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Ông Hoàng Như V có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau đó ông Hoàng Như V lại có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/8/2016 đối với ông Ngô Quang H. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Tấn L có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Ngô Quang H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông L và ông H là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Vào ngày 11/8/2016 ông H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C đã được UBND huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427221 ngày 27/4/2011 mang tên ông H. Giá chuyển nhượng 995.200.000đ. Phương thức thanh toán hai bên thỏa thuận như sau: Ngay khi ký hợp đồng, ông V đặt cọc cho ông H số tiền 395.200.000đ; ngày 30/8/2016 ông V sẽ thanh toán tiếp cho ông H số tiền 150.000.000đ; số còn lại sẽ thanh toán theo tiến độ hai bên thỏa thuận nhưng không quá 06 tháng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H đã lập Biên bản giao đất cho ông V; ông V đã nhận đất và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Theo cam kết trong hợp đồng, sau khi nhận tiền đợt 2 ngày 30/8/2016 thì ông H phải cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V làm thủ tục theo quy định. Sau đó, mặc dù ông H đã nhiều lần trực tiếp nhận tiền do ông V giao, tính đến ngày 03/10/2016 ông H đã nhận tổng số tiền là 808.200.000đ trong đó có 395.200.000đ tiền cọc nhưng ông H vẫn cố tình né tránh việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy đến nay hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Nên việc ông V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/8/2016 là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về giải quyết H quả của hợp đồng theo yêu cầu của ông V thì thấy rằng:

+ Đối với số tiền đặt cọc: Ngay khi ký kết hợp đồng, ông V đã đặt cọc cho ông H số tiền 395.200.000đ. Do ông H không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như cam kết tại Điều 3 của Hợp đồng nên không tiến hành được thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Lỗi hoàn toàn do ông H. Vì vậy ông H phải trả cho ông V số tiền đặt cọc đã nhận và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc, tổng cộng là 395.200.000đ x 2 = 790.400.000đ.

+ Đối với số tiền đã nhận tiếp theo: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2016 và đã nhận tiền đặt cọc, ông H tiếp tục nhận tiền của ông V, cụ thể như sau: Ngày 01/9/2016 nhận 100.000.000đ; ngày 17/9/2016 nhận 50.000.000đ; ngày 20/9/2016 nhận 200.000.000đ và ngày 03/10/2016 nhận 10.000.000đ. Tổng cộng là 360.000.000đ. Do ông H vi phạm và hợp đồng bị tuyên hủy nên cần buộc ông H phải trả lại cho ông V số tiền trên.

Ngoài ra ông V trình bày ông H còn nhận tiền 02 lần: một lần nhận 23.000.000đ và một lần nhận 30.000.000đ nhưng ông V không xuất trình được chứng cứ gốc để chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận hai khoản tiền này.

+ Đối với số tiền bồi thường thiệt hại mà ông V yêu cầu là 24.246.000đ. Do đã hủy hợp đồng đặt cọc và đã buộc ông H phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông V theo quy định của pháp luật nên yêu cầu bồi thường thiệt hại này là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do ông V đã nhận đất và canh tác sử dụng nhưng nay ông V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên cần buộc ông V phải trả lại cho ông H toàn bộ diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V đối với ông H: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông V và ông H lập ngày 11/8/2016; buộc ông V phải trả lại cho ông H diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C, huyện B; Buộc ông H phải trả cho ông V 360.000.000đ tiền đã nhận và buộc ông H phải trả lại tiền cọc đã nhận 395.200.000đ và phạt cọc một lần là 395.200.000đ, tổng cộng là 1.150.400.000đ; Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông V về việc yêu cầu ông H bồi thường số tiền 24.246.000đ.

- Về việc áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2016/QĐ- BPKCTT ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã phong tỏa tài sản của ông Ngô Quang H là diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 427221 do UBND huyện B cấp ngày 27/4/2011.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Như V được chấp nhận và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn tiếp tục đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng. Vì vậy cần tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án là phù hợp và có cơ sở pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 14/2016/QĐ- BPBD ngày 21/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trả lại cho ông Hoàng Như V toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền là 20.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B- Nam Lâm Đồng theo Tài khoản tiền gửi cá nhân số 5495205042844 ngày 21/12/2016.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, bị đơn ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật tính trên số tiền phải trả cho ông V 1.150.400.000đ là 36.000.000đ + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 800.000.000đ = 46.512.000đ.

Ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật tính trên số tiền không được Hội đồng xét xử chấp nhận là $(53.000.000đ + 24.246.000đ) \times 5\% = 3.862.300đ$.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328, Điều 357 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 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*”.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Như V đối với ông Ngô Quang H về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”;

- Hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa Hoàng Như V với ông Ngô Quang H lập ngày 11 tháng 8 năm 2016.

- Buộc ông Ngô Quang H phải có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Như V tổng số tiền 1.150.400.000đ (*Một tỷ một trăm năm mươi triệu bốn trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 468 của Bộ luật dân sự.

- Buộc ông Hoàng Như V phải trả lại cho ông Ngô Quang H diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427221 do UBND huyện B cấp ngày 27/4/2011.

2- Bác yêu cầu của ông Hoàng Như V đối với ông Ngô Quang H về việc đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 24.246.000đ.

3- Về việc áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại Quyết định số 09/2016/QĐ- BPKCTT ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng: Phong tỏa tài sản của ông Ngô Quang H là diện tích đất 12.440m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 92 xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427221 do UBND huyện B cấp ngày 27/4/2011 mang tên ông Ngô Quang H.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 14/2016/QĐ- BPBD ngày 21/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trả lại cho ông Hoàng Như V toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B- Nam Lâm Đồng theo Tài khoản tiền gửi cá nhân số 5495205042844 ngày 21/12/2016.

4- Về án phí: Ông Ngô Quang H phải chịu 46.512.000đ (*Bốn mươi sáu triệu năm trăm mười hai ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Như V phải chịu 3.862.300đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004529 ngày 21 tháng 12 năm 2016 và số tiền 24.414.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004791 ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, ông Hoàng Như V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 20.751.700đ (*Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi một ngàn bảy trăm đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004791 ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

5- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường

