

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 128/2022/DSST
Ngày 07/12/2022
V/v: “Tranh chấp HĐ đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Mạnh Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thế Hanh
2. Ông Nguyễn Ngọc Trứ

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Hiệp – Thẩm tra viên TAND huyện Hiệp Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa:

Ông Ngô Đức Nghiêm - Kiểm sát viên

Ngày 07/12/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2022/QĐXXST-DS ngày 07/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn Nội Quan, xã Mai Trung, Hiệp Hòa, Bắc Giang (có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ dân phố Sa Long, thị trấn Thắng, Hiệp Hòa, Bắc Giang (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982 (là chồng và cùng địa chỉ với chị N), có mặt.

1.3.2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1992 (là vợ và cùng địa chỉ với anh T, vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 16/8/2022, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp theo, phía nguyên đơn là chị Nguyễn Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T1 trình bày: Vợ chồng anh chị có quan hệ gia đình với vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị L

(chị L là em gái ruột chị N). Ngày 30/7/2021 vợ chồng anh chị có thỏa thuận mua của vợ chồng anh Nguyễn Văn T thửa đất số 196, tờ bản đồ 17, diện tích 125m² tại Tổ dân phố Sa Long, thị trấn Thắng (thửa đất đã có Giấy CNQSD đất mang tên anh T). Hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000đ, vợ chồng anh chị đặt cọc trước cho anh T 300.000.000đ và thỏa thuận thanh toán nốt số tiền 200.000.000đ vào tháng 8/2021. Khi đặt cọc hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng không mua sẽ bị mất số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng ngoài việc phải trả lại số tiền đặt cọc thì còn phải chịu phạt cọc 300.000.000đ. Đến tháng 8/2021, vợ chồng anh chị tiếp tục thanh toán nốt cho anh T số tiền 200.000.000đ, do tin tưởng nhau nên đôi bên không viết giấy giao nhận tiền.

Sau khi đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhưng anh T không chịu làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh chị mặc dù anh chị yêu cầu nhiều lần. Ngày 11/4/2022, anh T có viết giấy hẹn sẽ chuyển giấy CNQSD đất cho chị N vào ngày 10/5/2022 nhưng vẫn không thực hiện. Vì vậy, nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của vợ chồng anh T nên vợ chồng anh chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T – chị L phải trả cho vợ chồng anh chị tiền số tiền đã nhận là 500.000.000đ (trong đó có 300.000.000đ tiền đặt cọc) và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng phải thanh toán trả cho vợ chồng anh chị 800.000.000đ.

Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, phía bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là chị Nguyễn Thị L đều thừa nhận việc vợ chồng anh chị thỏa thuận chuyển nhượng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc đất với vợ chồng chị N- anh T1, đồng thời cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ tiền đất như phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, theo anh T trình bày thì do thủ tục giấy tờ có trục trặc, không tách thửa được nên anh T không chuyển nhượng nữa. Nay anh T, chị L đều đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền 500.000.000đ tiền đất và tiền phạt cọc 300.000.000đ, nhưng hiện anh chị chưa có để trả nên xin trả dần.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vợ chồng anh T. chị L phải trả số tiền 800.000.000đ bao gồm 500.000.000đ tiền đất (trong đó có khoản đặt cọc 300.000.000đ) và tiền phạt cọc 300.000.000đ. Chị L nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn là anh T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hoà tham gia phiên tòa nhận xét quá trình tiến hành tố tụng, xét xử vụ án, Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Dương sự có ý thức chấp hành pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 288; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N, buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị L phải liên đới trả cho vợ chồng chị Nguyễn Thị N - anh Nguyễn Văn T1 số tiền đất đã nhận của vợ chồng chị N là 500.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Về án phí: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị L phải liên đới nộp 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị cho chị N số tiền 12.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T1 liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên cần áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt anh T, chị L.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thời hiệu khởi kiện: Căn cứ đơn khởi kiện của chị N về việc đòi lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đôi bên đã ký kết, Tòa án thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là đúng quy định. Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 30/7/2021, việc chị N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 30/9/2022 là trong thời hiệu khởi kiện.

[3]. Xem xét yêu cầu của chị N về việc buộc vợ chồng anh T trả tiền số tiền đất đã nhận là 500.000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ: Căn cứ lời khai của phía nguyên đơn là vợ chồng chị N và T1 liệu, chứng cứ nộp kèm theo là hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/7/2021, Biên bản làm việc gia ngày 25/02/2022, Giấy hẹn gửi bìa đỏ đất ghi ngày 11/4/2022, đồng thời được phía bị đơn là vợ chồng anh T, chị L thừa nhận, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định, Ngày 30/7/2021, chị N và anh T ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung thể hiện chị N mua của anh T thửa đất số 196, tờ bản đồ 17, diện tích 125m² tại Tổ dân phố Sa Long, thị trấn Thắng với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Chị đặt cọc trước cho anh T 300.000.000đ và thỏa thuận thanh toán nốt số tiền 200.000.000đ vào tháng 8/2021. Hợp đồng còn quy định nếu bên nhận chuyển nhượng không mua sẽ bị mất số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng ngoài việc phải trả lại số tiền đặt cọc thì còn phải chịu phạt cọc 300.000.000đ. Đến tháng 8/2021, chị N thanh toán nốt cho anh T số tiền 200.000.000đ.

Tuy đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhưng sau nhiều lần khát, cam kết, anh T vẫn không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đồng thời nêu lý do không tách thửa được, có trục trặc về thủ tục giấy tờ nên anh T không bán (hủy bỏ hợp đồng), cũng không trả lại tiền cho chị N. Đến nay, việc chuyển nhượng giữa đôi bên không thể thực hiện được là do lỗi của anh T tự hủy bỏ hợp đồng nên việc chị N khởi kiện đòi lại tiền cọc, tiền đất đã trả và tiền phạt cọc là có căn

cứ, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị N theo quy định tại Điều 328, 351, 427 – Bộ luật dân sự.

[5]. Về trách nhiệm liên đới của chị Nguyễn Thị L: Mặc dù hợp đồng đặt cọc chị Laon không tham gia ký kết nhưng do chị L là vợ hợp pháp của anh T, được biết về giao dịch mà anh T ký kết với chị N, đồng thời nay chị cũng đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn nên chị L phải có nghĩa vụ liên đới cùng với anh T, cần buộc anh T và chị L phải liên đới trả cho vợ chồng chị N số tiền đất đã nhận là 500.000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của chị N được chấp nhận, mặt khác phía bị đơn không thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên anh T, chị L phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho chị N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26; Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 227; Điều 228; Điều 275; Điều 288; Điều 328, 351, 427 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 18, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N, buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị L phải liên đới trả cho vợ chồng chị Nguyễn Thị N- anh Nguyễn Văn T1 số tiền cọc, tiền đất đã nhận của vợ chồng chị N là 500.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

2/ Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

3/ Về Án phí: Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn T - chị Nguyễn Thị L phải liên đới nộp 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị cho chị N số tiền 12.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0008320 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15

ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang
- VKSND huyện Hiệp Hoà
- Chi cục THA DS Hiệp Hoà
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Mạnh Hà