TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 16/2024/DSST
Ngày: 15/4/2024.
Về việc:"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT, TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hà.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông: Đặng Thanh Tấn.
2. Bà: Nguyễn Lâm Thái Hà.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Vũ Thuỳ Chi - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết: Bà Huỳnh Nhã Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 12, ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 342/2023/TLST- DS ngày 02/11/2023 "*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2024/QĐXXST – DS ngày 21/02/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 122/2024/QĐST – DS ngày 20/3/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông Võ Hoàng G năm 1966.
Địa chỉ: số A, thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận

- **Bị đơn**: Ông Lê Văn T năm 1970.
Bà Nguyễn Thị N năm 1972.
Cùng địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông TÔng Lê Văn P năm 1995.
Địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:
Bà Trương Thị H năm 1968.
Địa chỉ: số A, thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Thuận

Tại phiên toà có mặt các đương sự, vắng mặt bị đơn bà N

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 06/11/2023, nguyên đơn ông Võ Hoàng G1 bày:

Nguyên vào ngày 06/02/2023. ông cùng vợ bà Trương Thị H1 hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Lê Văn T1 bà Nguyễn Thị N1. Thửa đất hợp đồng đặt cọc dãy B5 lô số 4. Chiều ngang 3m, Chiều dài 20m. Tổng diện tích là 60 m² với số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng), vợ chồng ông đã đặt cọc trước 100.000.000 (Một trăm triệu). Thời gian đặt cọc là 5 tháng từ ngày 06/02/2023 đến ngày 06/07/2023 vợ chồng ông và vợ chồng ông T2 công chứng chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông nhưng không thành vì trên đất không chính chủ của bà Nguyễn Thị N2 do có tài sản của bà Hoàng Thị I vậy bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T3 thể sang nhượng nhà dất cho vợ chồng ông được là lỗi của ông T4 N Ông yêu cầu Toà án Phan T1giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T5 trả lại số tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Hoàng G1 bày: hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do đất chưa đứng tên sỡ hữu của bà NTrong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có thoả thuận phương hướng giải quyết nhưng không được, nguyên đơn không mua nữa do bị đơn không làm được giấy tờ. Nay bị đơn vi phạm nội dung thỏa thuận giấy đặt cọc ngày 06/02/2023 nên bà Nông T6 trả lại 200.000.000 đồng tiền vi phạm đặt cọc nhưng nay do hoàn cảnh ông T7 khăn, bà N4 bỏ nhà đi nên ông chỉ yêu cầu ông Tbà N5 lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Đối với phạt cọc 100.000.000 đồng xin rút yêu cầu.

<u>* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2 bày:</u>

Nguyên vào ngày 06/02/2023 tại nhà vợ chồng bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T8 tôi có thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông bà Lê Văn T9 và bà Nguyễn Thị N6 ý sang nhượng cho vợ chồng bà Võ Hoàng G2 vợ là bà Trương Thị H3 đất dãy B5, lô số 4, Địa chỉ khu Dân cư V ông bà đã đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thời gian đặt cọc là 05 Tháng đến ngày 06/07/2023. Trong phần cam kết của Hợp đồng đặt cọc, nếu quá thời hạn của Hợp đồng đặt cọc bên A không bán chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Vợ chồng bà có thiện chí muốn sang nhượng đất và nhà ở nhưng vợ chồng bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T10 định không làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng bà được vì lý do có tài sản của bà Hoàng Thị I1 đất. Như vậy bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T3 thể sang nhượng nhà đất cho ông bà được, đây là lỗi của ông Tbà N7. Nay bà yêu cầu Toà án Phan T1giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N3 ông Lê Văn T5 trả lại số tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên toà, bà Trương Thị H4 ý với yêu cầu của ông G

*Bị đơn ông Lê Văn Tbà Nguyễn Thị N8 nơi cư trú tại khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình ThuậnDo ông Tbà N9 chối nhận các văn bản tố tụng của Toà án nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng như: "thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, thông báo kết quả phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa" theo quy định của Luật tố tụng dân sự.

Ngày 10/4/2024, ông Lê Văn T11 uỷ quyền cho ông Lê Văn P1 gia tố tụng tại Tòa.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T9 trình bày: phía bị đơn đồng ý bán đất cho nguyên đơn nhưng do nguyên đơn không mua nữa vì nguyên đơn không đồng ý đóng tiền quyền sử dụng đất. Do hiện nay hoàn cảnh khó khăn bà N4 bỏ nhà đi nên ông T12 ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn nhưng khi bán được nhà.

Sau khi những người tham gia tố tụng trình bày ý kiến, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, của nguyên đơn; bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Bị đơn chấp hành chưa tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1 bà N5 lại cho ông G4 Hsố tiền 100.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng: phía bị đơn ông Lê Văn T13 Nguyễn Thị N8 nơi cư trú tại khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ theo qui định tại khoản 03 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 nên yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng G5 việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị N10 mặt, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 02 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]<u>Về nội dung tranh chấp</u>:

Ông Võ Hoàng G6 kiện yêu cầu ông Lê Văn T13 Nguyễn Thị N11 cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và phạt cọc thửa đất dãy B5, Lô số 04, địa chỉ khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 6/02/2023 (bản chính); Giấy chứng nhận phân lô đất và chính sách tái định cư được hưởng (bản pho to); văn bản phân chia tài sản thừa kế (bản pho to).

Đối với bị đơn không cung cấp chứng cứ gì.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Hợp đồng đặt cọc tiền nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 6/02/2023 giữa bên bán (bên A) là bà Nguyễn Thị N Lê Văn T14, bên mua (Bên B) là ông Võ Hoàng GTrương Thị H5, nội dung giấy đặt cọc thể hiện như

sau *"Điều 1: tài sản đặt cọc: bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại dãy B, Lô S, địa chỉ khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuậntheo Giấy chứng nhận phân lô đất và chính sách tái định cư số 648 ĐBGT/GCN, diện tích 60m^2. Điều 2: thoả thuận giá bán, chuyển nhượng: tổng số tiền 800.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng. Điều 3: thời hạn đặt cọc – thanh toán: thời hạn đặt cọc là 5 tháng, kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 06/7/2023. Bên A nhận đủ số tiền đặt cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 2 lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 200.000.000đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên*".

Tại Điều 328 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định như sau *"Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Hoàng G7 có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Trương Thị H6 cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Rút yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn vắng mặt. Ngày 10/4/2024, ông T15 quyền cho ông P2 con trai ông Tbà N12 gia tố tụng phiên toà.

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị N10 mặt nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thoả thuận giữa ông G4 Hvới ông T16 mà tuyên buộc ông Tbà N13 trả lại cho ông G4 Hsố tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng là đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc rút yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn sẽ được đình chỉ.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/ Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, 233 và Điều 235 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Điều 328 và Điều 357, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự.

2/ Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng G8.

Buộc ông Lê Văn T1 bà Nguyễn Thị N14 trả lại cho ông Võ Hoàng G2 bà Trương Thị H7 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Đình chỉ yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của ông Võ Hoàng G8

3/ Về án phí: Bà Nguyễn Thị N15 Lê Văn T5 nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. H1lại số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đó theo biên lai thu tiền số 0018949 ngày 02/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Phan Thiết cho ông Võ Hoàng G8.

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, 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 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, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T17 mặt bị đơn bà N. Quyền kháng cáo bản án này của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/4/2024). Quyền kháng cáo bản án này của bị đơn vắng mặt tại phiên toà là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại địa phương.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *Tòa án tỉnh*;
- *VKS Tp. Phan Thiết;*
-*Chi cục THADS Tp. Phan Thiết;*
- *Đương sự;*
- *Lưu*