TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **44**/2020/DS-ST
Ngày: 28-7-2020
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T, TỈNH B..

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Minh Lý

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh B. mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2020/TLST-DS ngày 06/01/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2020/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H , sinh năm 1983; địa chỉ: Số 14, Đường D2, Khu dân cư Phú Hòa 1, Tổ 2, Khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh T , sinh năm 1985; địa chỉ: Căn hộ số 17, Tầng 5, Lô A, chung cư T, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019), có mặt.

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Thanh T , sinh năm 1988; Có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Diễm C , sinh năm 1987; Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ thường trú: Số 70/17, Đường ĐX 127, Tổ 27, Khu phố 6, phường T, thành phố T, tỉnh B.; địa chỉ tạm trú: Ấp 4, xã T, huyện P, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông Trần Minh T trình bày**: Ngày 03/5/2019 bà Nguyễn Thị Thu H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C phần diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 679367, số vào số CS 09832 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Quốc T ngày 12/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 31/5/2018. Giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà H đặt cọc số tiền 232.000.000 đồng và hai bên cam kết sau 30 ngày kể từ ngày 03/5/2019 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên mua sẽ thanh toán số tiền 768.000.000 đồng, mọi thủ tục và đóng thuế với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C cam kết thực hiện. Tuy nhiên, thời gian đã đủ 30 ngày theo cam kết nhưng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C không thực hiện mà viện lý do nhằm kéo dài thời gian Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn liên lạc qua điện thoại và đến nhà tìm nhưng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C luôn né tránh và chuyển đến sinh sống địa chỉ khác. Theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019, bên B (bên bán) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải đền gấp 02 lần số tiền đã nhận đặt cọc của bên A (bên mua).

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C ; Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 232.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng, tổng cộng là 464.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

*** Theo biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2020, bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C trình bày:** Ông T và bà C đã thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H phần diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 679367, số vào số CS 09832 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Quốc T ngày 12/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 31/5/2018. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Hằng, ông T và bà C thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C ; ông T và bà C đồng ý trả lại cho bà Hằng số tiền đặt cọc đã nhận là 232.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng, tổng cộng là 464.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng các quy của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện viện kiểm sát không có yêu cầu và không kiến nghị về việc khắc phục vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN ;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luật tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" bị đơn đều cư trú thành phố T, tỉnh B. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xừ căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Bố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C ; Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 232.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng, tổng cộng là 464.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

[3] Xét thấy, ngày 03/5/2019 bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 679367, số vào số CS 09832 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Quốc T ngày 12/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 31/5/2018. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng. Bà H đặt cọc số tiền 232.000.000 đồng và hai bên cam kết sau 30 ngày kể từ ngày 03/5/2019 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên mua sẽ thanh toán số tiền 768.000.000đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C không thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. Quá trình giải quyết Tòa án có quyết định ủy thác thu thập chứng cứ cho Tòa án nhân dân huyện P để tiến hành làm việc đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C . Theo biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B thì ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C đã thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố T, tỉnh B. cho bà Nguyễn Thị Thu H . Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Hằng, ông T và bà C thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C , đồng ý trả lại cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 232.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng, tổng cộng là 464.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng). Sự thừa nhận của bị đơn tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh B là tình tiết sự kiện mà nguyên đơn không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Từ những nhận xét và phân tích trên, hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T , bà Nguyễn Thị Diễm C và buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đặt cọc đã nhận là 232.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng. Tổng cộng là 464.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; 92; Điều 227, 228 Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C đối với diện tích đất 156,6m^2, thuộc thửa số 1102, tờ bản đồ số 15-3, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 679367, số vào số CS 09832 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Quốc T ngày 12/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 31/5/2018.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H tổng số tiền 464.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng), trong đó: Tiền đặt cọc đã nhận là 232.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi hai triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 232.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi hai triệu đồng).

1.3. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 11.280.000đồng (Mười một triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0041285 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố T.

+ Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Diễm C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng 22.860.000đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), trong đó 22.560.000đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

3. Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cao trọng hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thanh Phong