

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 25 /2023/DSST

Ngày 19 – 7 – 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Thủy

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Quốc Vượng
2. Ông Nguyễn Đình Như

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa: Bà Ông Dương Văn Sáu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2022/TLST-DSST ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25 /2023/QĐXX- ST ngày 09/6/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2023/QĐST-DS ngày 30/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 13, ấp Hưng Yên, xã Tân Hưng, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1989; Trú tại: Tổ 03, ấp 01, xã Đồng Nơ, huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Thị L , sinh năm 2001; Địa chỉ: Tổ 07, ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hón Q, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thị Ph, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ 01, ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hón Q, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Ông Điều Ng, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tổ 07, ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Bà Đình Thị D, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp Hưng L, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước (Có yêu cầu vắng mặt)

- Người làm chứng: Ông Đỗ Minh G, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ 07, ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hằng trình bày:

Ngày 11/5/2022 ông Nguyễn Đức C và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 10m ngang dài 40m (trong đó có 100m² đất thổ cư) một phần của thửa đất số 29, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 4567,5m², đất tọa lạc ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, để đảm bảo việc chuyển nhượng thì ông C đã đặt cọc trước cho bà L số tiền 150.000.000 đồng, các bên thỏa thuận số tiền còn lại số tiền 400.000.000 đồng thanh toán khi công chứng hợp đồng, thời hạn công chứng là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 11/5/2022 đến ngày 11/8/2022. Do chưa có sơ đồ tách thửa nên ngày 11/8/2022 ông C và bà L thỏa thuận lại ngày công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/10/2022 có lập thành văn bản. Trước ngày công chứng 11/10/2022 phía bà L có đưa trích lục tách thửa đất ghi ngày 20/6/2022 cho ông C xem thì ông C phát hiện diện tích đất trong trích lục thửa đất bị thiếu so với diện tích các bên ký hợp đồng đặt cọc là 10mx40m nên ông C không đồng ý ký hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 11/10/2022 thì bà L vẫn chưa có trích lục sơ đồ tách thửa nên hai bên cũng không ký được hợp đồng.

Do bà L đã vi phạm hợp đồng nên ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 và yêu cầu bà L phải trả lại số tiền cọc đã nhận của ông C là 150.000.000 đồng và yêu cầu bà L chịu phạt cọc 150.000.000 đồng. Tổng cộng 300.000.000 đồng.

Ngày 02/6/2023 ông C có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Bổ sung yêu cầu ông Điều Ng chồng của bà Thị L cùng có trách nhiệm với bà Thị L trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc đã nhận của ông C; Rút yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà Thị L trình bày:

Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 4567,5m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO017127 số vào sổ CS 07899 cấp ngày 15/8/2018 tọa lạc ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước là đất thuộc quyền sử dụng chung của bà Thị L và bà Thị Ph. Trong đó bà Thị L được sở hữu 6/30 giá trị quyền sử dụng đất, bà Thị Ph sở hữu 24/30 giá trị quyền sử dụng đất. Do có nhu cầu bán một phần của thửa đất để trả tiền ngân hàng nên ngày 11/5/2022 bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C phần đất 10x40m, trong đó có 100m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 58 với giá 550.000.000 đồng. Ban đầu bà Đinh Thị D đặt cọc trước số tiền 20.000.000đ, sau đó ông C đưa thêm 130.000.000đ, tổng số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ. Bà Thị L và bà Đinh Thị D có ký 01 hợp đồng đặt cọc số tiền 20.000.000đ, sau khi ông C bồi thêm tiền cọc thì bà L và ông C đã làm lại hợp đồng đặt cọc mới ghi ngày 11/5/2022. Do hợp đồng giữa bà L và bà D hai bên đã thống nhất hủy bỏ nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo thỏa thuận thì thời gian ký chuyển nhượng là 90 ngày (từ ngày 11/5/2022-11/8/2022) các bên sẽ ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại, đến ngày 11/8/2022 do chưa tách thửa xong nên hai bên thỏa thuận dời sang ngày 11/10/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 11/10/2022 vẫn chưa có trích lục tách thửa đất nên không công chứng được. Đến ngày 27/10/2022 có trích lục thửa đất, bà L liên hệ với ông C thì ông không đồng ý tiếp tục hợp đồng.

Tại phiên tòa, bà Thị L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 và trả lại cho ông C 150.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Ph trình bày:

Bà L là em gái bà Ph. Thửa đất số 29 là của mẹ cho hai chị em, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/8/2018 đứng tên Thị Ph và Thị L. Do hai chị em vẫn sử dụng đất chung, chưa chia đất nên khi bà L thỏa thuận bán đất cho ông C đã thống nhất với bà Ph về vị trí, diện tích đất sẽ bán. Bà Ph và bà L cùng ký tên trong hồ sơ tách thửa cho ông C. Do bà L nhận đặt cọc nên bà L có quyền quyết định việc trả cọc hay không trả cọc cho ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều Ng trình bày:

Ông Ng là chồng của bà Thị L, việc bà L nhận cọc của ông C ông Ng biết và đồng ý, vì vợ chồng có vay ngân hàng nhưng không có khả năng trả nên đã thống nhất bán đất để trả nợ cho ngân hàng. Tại phiên tòa, ông Ng đồng ý cùng bà L trả lại tiền đã nhận đặt cọc cho ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thị D trình bày:

Bà Đinh Thị D và ông Nguyễn Đức C có thỏa thuận hùn tiền nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích ngang 10m x sâu 40m x 100m đất thổ cư tọa lạc tại ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 58 của bà Thị L với giá 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng). về thời gian thỏa thuận nay bà không nhớ rõ. Ban đầu bà D đặt cọc cho bà L 20.000.000đ, hai bên có viết giấy đặt cọc. Một thời gian sau, bà D muốn rút vốn nên ông C đã trả lại cho bà D 20.000.000đ. Bà D đã hủy bỏ giấy đặt cọc đã viết với bà L, ông C tự viết giấy đặt cọc khác. Bà D xác định đến nay bà không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà L và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng ông Đỗ Minh G trình bày:

Sau khi bà L nhận đặt cọc của ông C để chuyển nhượng đất thì bà L nhờ ông G làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho ông C. Ông G đã đại diện bà L đi nộp hồ sơ tách thửa, tuy nhiên, đến hạn ký công chứng ngày 11/8/2022 thì vẫn chưa tách thửa xong nên ông C, bà L thỏa thuận dời sang ngày 11/10/2022 sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 15/9/2022 thì chi nhánh VPĐK trả hồ sơ tách thửa ghi ngày 20/6/2022. Tuy nhiên, do sơ đồ ghi ngày 20/6/2022 ghi không đúng diện tích chuyển nhượng nên ông G đã nộp lại hồ sơ để yêu cầu làm lại sơ đồ tách thửa. Khi nộp lại hồ sơ ông G có thông báo trực tiếp cho ông C thì ông C không đồng ý gia hạn thời gian ký hợp đồng mà đòi phía bà L phải trả lại tiền và chịu phạt cọc. Đến ngày 27/10/2022 thì VPĐK trả kết quả, lúc này ông C không đồng ý ký hợp đồng nữa. Nguyên nhân không tách thửa được là do cơ quan có thẩm quyền, không phải do bà L cố tình không bán. Đề nghị tòa án xem xét theo quy định.

** Tranh luận:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Ông C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 và yêu cầu bà L, ông Ng trả lại cho ông C số tiền 150.000.000đ đã nhận đặt cọc.

Bị đơn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Thị Ph, Điều Ng không tranh luận.

** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ. Bà Thị L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc; Bà Thị L và ông Điều Ng chấp nhận trả lại tiền đặt cọc 150.000.000đ cho ông Nguyễn Đức C nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật của vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn Thị L có nơi cư trú tại xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc Nguyên đơn nộp đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải:

Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Thị L phải chịu phạt cọc 150.000.000đ. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu ông Điều Ng chồng bà L cùng có trách nhiệm trả lại tiền cọc, Hội đồng xét xử xét thấy, ông Ng và bà L là vợ chồng nên có nghĩa vụ liên đới thi thực hiện các giao dịch vì lợi ích chung của gia đình, yêu cầu này của nguyên đơn cũng đã được đưa ra trong quá trình hòa giải, công khai chứng cứ nên yêu cầu khởi kiện bổ sung được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất các nội dung: Ngày 11/5/2022 ông Nguyễn Đức C và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 10m ngang dài 40m (trong đó có 100m² đất thổ cư) một phần của thửa đất số 29, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 4567,5m², đất tọa lạc ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước, với giá chuyển nhượng là

550.000.000 đồng, để đảm bảo việc chuyển nhượng thì ông C đã đặt cọc trước cho bà L số tiền 150.000.000 đồng, các bên thỏa thuận số tiền còn lại số tiền 400.000.000 đồng thanh toán khi công chứng hợp đồng, thời hạn công chứng là ngày 11/8/2022. Phía bà L có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa đất. Tuy nhiên, đến ngày 11/8/2022 vẫn chưa có sơ đồ tách thửa nên hai bên thỏa thuận dời ngày công chứng đến ngày 11/10/2022. Đến ngày 11/10/2022 thì vẫn chưa có trích lục sơ đồ tách thửa của thửa đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. Các nội dung trên hai đương sự trình bày thống nhất nên đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[4] Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 4567,5m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO017127 số vào sổ CS 07899 cấp ngày 15/8/2018 tọa lạc ấp Hưng P, xã Tân H, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước là đất thuộc quyền sử dụng chung của bà Thị L và bà Thị Ph. Bà Thị Ph biết việc bà Thị L thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông C và đồng ý cho bà L chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 được lập giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tự nguyện giao dịch, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 giữa ông Nguyễn Đức C và bà Thị L có hiệu lực pháp luật.

[5] Ông C cho rằng bà Thị L đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 giữa bà L và ông C; đồng thời yêu cầu bà L và ông Ng trả lại cho ông C số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000đ. Sau quá trình xét xử tại phiên tòa, bà Thị L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 như yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, bà Thị L và ông Điều Ng cùng thừa nhận số tiền 150.000.000đ nhận đặt cọc của ông C đã được sử dụng để trả tiền nợ chung của gia đình, nên bà L và ông Ng đồng ý trả lại cho ông C số tiền 150.000.000đ. Đây là sự tự nguyện của các bên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Thị L và ông Điều Ng chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch, 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đức C không phải chịu án phí, trả lại cho ông Nguyễn Đức C 7.800.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014213 ngày 31/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

Từ các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 2 Điều 424 và Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2022 giữa ông Nguyễn Đức C và bà Thị L .

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Thị L và ông Điều Ng về việc đồng ý trả cho ông Nguyễn Đức C số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C về việc yêu cầu bà Thị L phải chịu phạt cọc 150.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Thị L và ông Điều Ng chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch, 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đức C không phải chịu án phí, trả lại cho ông Nguyễn Đức C 7.800.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014213 ngày 31/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản.

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 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

4. Kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Quản
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thủy