

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 20/02/2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Văn Thi**
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Thành Vui**
2. Bà **Trần Xuân Đạm**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Lành** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Như Mai Trang** - Kiểm sát viên

Vào ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2022/TLST – DS ngày 17 tháng 10 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ : Khu Phố Ninh Thạnh – TT . Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà **Thái Thị B**, sinh năm 1971 (có mặt)

Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước .

Người được ủy quyền của ông Nguyễn Văn N

Bà **Thái Thị B**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Nhân chứng : Bà Võ Kim Tuyền, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, ông Nguyễn Văn C và vợ chồng bà Thái Thị B có thực hiện hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, thời điểm giao dịch ông Chiến có hỏi vợ chồng bà Tư cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Tư

nói giấy chứng nhận QSDĐ con gái bà Tư đang giữ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*). Ngày 24/6/2022 ông Nguyễn Văn C đặt cọc cho vợ chồng bà Tư số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/6/2022 đến ngày 24/8/2022 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông Chiến sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 2.000.000.000đồng cho vợ chồng bà Tư, vợ chồng bà Tư bàn giao thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cho ông Chiến, **theo thỏa thuận hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022 nếu** đến ngày ký công chứng hợp đồng ông Chiến không giao số tiền còn lại thì ông Chiến mất số tiền đã đặt cọc, nếu vợ chồng bà Tư không giao đủ diện tích thửa đất trên thì vợ chồng bà Tư phải bồi thường số tiền đã đặc cọc gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 24/8/2022 ông Chiến đến phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì mới biết sổ đất của vợ chồng bà Tư vẫn thế chấp tại Ngân hàng Sacombank, nên không công chứng được, diện tích thửa đất thiếu gần 200m², thửa đất không có đường đi, lỗi do vợ chồng bà Tư vì vậy ông Chiến làm đơn yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Yêu cầu vợ chồng bà Tư trả lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B, người được ông Nguyễn Văn N ủy quyền bà Thái Thị B trình bày:

Vào ngày 24/6/2022 thì vợ chồng bà Tư bán thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn C, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Giá bán thửa đất là 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), hai bên viết giấy đặt cọc số tiền 400.000.000đồng, hai bên cam kết đến ngày 24/8/2022 hai bên ra phòng công chứng làm thủ tục ký kết sang nhượng thửa đất là chồng hết số tiền 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*). Hai bên có cam kết nếu đến ngày 24/8/2022 bên mua không mua thì mất tiền cọc, nếu bên bán không bán thì phạt cọc gấp 2 lần.

Đến ngày 22/8/2022 thì vợ chồng bà Tư nói là sổ đất đang thế chấp ngân hàng vay 600.000.000đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), vợ chồng bà Tư yêu cầu ông Chiến cho ứng tiền để ra Ngân hàng lấy sổ về để công chứng, thì ông Chiến nói nếu sổ đang nằm trong Ngân hàng thì ra Ngân hàng xác nhận, bà Tư có ra Ngân hàng làm giấy xác nhận mang về cho ông Chiến, thì ông Chiến nói ngày 24/8/2022 thì 3 giờ (có nghĩa 15 giờ) mang đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất ra Phòng công chứng để làm thủ tục, bà Tư nói là anh ơi 3 giờ lấy sổ ra làm công chứng sao kịp thì anh Chiến nói là kịp.

Đến 3 giờ (15 giờ) ngày 24/8/2022 thì vợ chồng bà Tư cùng ông Chiến cùng ra phòng công chứng, ông Chiến có nói là mang sổ hộ khẩu và giấy xác nhận của Ngân hàng đưa Phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ làm thủ tục trước, một lúc sau Phòng công

chứng nói là thiếu thông tin của con dâu và cháu nội của bà Tư, thì bà Tư nói là con dâu và cháu nội không nằm trong hộ khẩu cho nên không phải ký, ông Chiến nói là về nhà lấy giấy khai sinh của cháu nội ra để bổ sung thêm thì bà Tư cũng nghe lời về lấy, khi ra đến phòng công chứng thì hơn 4 giờ chiều (hơn 16 giờ), thì bà Tư nói anh Chiến đưa cho bà Tư ứng thêm tiền để vào Ngân hàng trả nợ lấy sổ ra để công chứng, thì anh Chiến nói bây giờ chưa có tiền đợi 5 giờ (17 giờ) mới có, thì bà Tư nói 5 giờ làm sao lấy sổ ra để công chứng với anh, thì ông Chiến kêu vợ chồng bà Tư làm giấy cam kết khất lại ngày 25/8/2022 lấy sổ ra công chứng.

Ngày 25/8/2022 thì vợ chồng bà Tư ra phòng công chứng, ông Chiến không ra, bà Tư cho ông Chiến đến ngày 29/8/2022 nhưng đến ngày 29/8/2022 cũng không thấy ông Chiến ra, cùng ngày là vợ chồng bà Tư đã lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra, nhưng ông Chiến không ra.

Hiện nay là vợ chồng bà Tư vẫn đồng ý bán thửa đất cho ông Nguyễn Văn C, ông Chiến yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc thì vợ chồng bà Tư không đồng ý, số tiền đặt cọc 400.000.000đồng thuộc về vợ chồng bà Tư.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, xét về lỗi để hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B có lỗi hoàn toàn.

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đã đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

+ Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn

Văn N phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.0000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đặt cọc theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B cư trú tại; ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C : Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C và vợ chồng bà Thái Thị B đều thống nhất khẳng định: Ngày 24 tháng 6 năm 2022 ông Chiến và vợ chồng bà Tư có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước .

Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận của hợp đồng: Nội dung trong hợp đồng các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau không bị ép buộc, lừa dối. Nội dung thể hiện các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận này không trái với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 6 năm 2022, thì ông Chiến mua thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) hai bên làm hợp đồng đặt cọc số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), trong hợp đồng đặt cọc ghi rất rõ ràng .

Trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2022 đến ngày 22 tháng 8 năm 2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B (ông Chiến) phải thanh toán số tiền cho bên A (vợ chồng bà Tư) 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng).

**Trong trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.*

Tại phiên tòa ông Chiến cho rằng khi mua thửa đất ông Chiến hỏi rõ hiện nay sổ đất đang ở đâu, bà Tư cho biết là con gái bà đang giữ chứ bà Tư không nói là sổ đất đang thế chấp vay Ngân hàng, đến ngày 24/8/2022 khi hai bên ra công chứng thì bà Tư

mới cho biết là sổ đang thế chấp ngân hàng, sau khi mua thửa đất trên ông Chiến đã đặt cọc được khoảng 25 ngày thì ông Chiến có nhờ người vào đo thửa đất trên thì được biết thửa đất trên thiếu khoảng 200m², nhìn thửa đất thì có đường đi nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại không thể hiện có con đường đi, Do giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng bà Tư đang thế chấp tại Ngân hàng cho nên lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng bà Tư nên ông Chiến yêu cầu;

Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B, yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.0000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa bà Thái Thị B trình bày; khi ông Chiến hỏi sổ đỏ đâu thì bà Tư có nói là con gái cầm nhưng bà Tư chỉ nói qua loa, còn diện tích đất thiếu thì vợ chồng bà Tư bán là diện tích theo sổ đã được cấp, còn con đường đi do trước đây vợ chồng bà Tư có hai thửa đất vợ chồng bà Tư bán 01 thửa, khi tách sổ Nhà nước làm sổ lại mất con đường đi, hiện nay vợ chồng bà Tư đang đi điều chỉnh sổ đỏ, để thể hiện con đường đi, đối với việc hai bên hẹn đến ngày 24/8/2022 ra phòng công chứng để làm thủ tục ký kết hợp đồng thì trước đó ngày 22/8/2022 bà Tư có nhắn tin cho ông Chiến nói là sổ vợ chồng bà Tư đang thế chấp ngân hàng Sacombank vay 600.000.000đồng, ông Chiến có nói là làm giấy xác nhận, bà Tư đã làm xác nhận, đến ngày 24/8/2022 thì ông Chiến nhắn tin là 3 giờ chiều mang đầy đủ giấy tờ ra để làm thủ tục sang nhượng thửa đất, nhưng ông Chiến không cho ứng tiền thêm để vợ chồng bà Tư lấy sổ từ Ngân hàng ra nên không ký được hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Chiến.

Còn đối với số tiền 400.000.000đồng vợ chồng bà Tư đã nhận cọc của ông Chiến do vợ chồng bà Tư thiếu nợ bên ngoài nên vợ chồng bà Tư trả nợ hết.

Tại phiên tòa nhân chứng bà Võ Kim Tuyền trình bày; bà Tuyền chỉ là người giới thiệu cho ông Chiến và vợ chồng bà Tư mua bán thửa đất trên thôi còn ngoài ra bà Tuyền không biết gì hết. Đối với bà Tư trình bày là khi bán thửa đất trên ông Chiến có hỏi sổ đỏ hiện nay ở đâu thì vợ chồng bà Thái Thị B nói là con gái đang giữ là đúng, tại phiên tòa bà Tư trình bày ông Chiến không hỏi là không đúng, tôi khẳng định là ông Chiến có hỏi bà Tư sổ đỏ đâu thì bà Tư nói rõ là con gái bà Tư giữ, tôi là nhân chứng biết sao trình bày như vậy.

Tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đều các định có sự nhân lẫn trong việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022 lẽ ra bên mua là ông Chiến ký, bên bán là vợ chồng bà Tư ký, nhưng bên bán lại là ông Chiến ký mà bên mua lại là vợ chồng bà Tư ký.

Hội đồng xét xử thấy rằng, các chứng cứ các bên cung cấp là hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022, lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C bà bị đơn bà Thái Thị B và nhân chứng bà Tuyền thấy rằng ngay từ khi các bên thực hiện việc mua bán thửa đất trên ngày 24/6/2022 bên bán là vợ chồng bà Tư đưa ra thông tin không chính xác về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đang thế chấp Ngân hàng Sacombank vay số tiền 600.000.000đồng, làm cho bên mua tin tưởng, khi nhận tiền đặt cọc 400.000.000đồng

vợ chồng bà Tư không trả Ngân hàng, trong hợp đồng đặt cọc ghi rất rõ ràng: Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m² đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 24/8/2022 khi hai bên ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng bà Tư vẫn đang thế chấp Ngân hàng Sacombank, diện tích đất hiện nay không đủ 3.174,2m² đây là lỗi của bên bán (vợ chồng bà Thái Thị B) vi phạm Điều 127 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai, thực chất là tài sản đang thế chấp vay Ngân hàng mà lại bán cho người khác.

Đối với việc vợ chồng bà Tư cho rằng, hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lỗi do ông Nguyễn Văn C là không có cơ sở như đã nhận định ở trên.

Do hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Chiến và vợ chồng bà Tư bị vô hiệu xét về lỗi hoàn toàn do lỗi bên bán (vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B).

Vì vậy, cần buộc vợ chồng bà Tư trả cho ông Chiến số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*) là hoàn toàn có cơ sở.

Đối với đơn yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Tư trình bày việc sang nhượng thửa đất trên không thành là do lỗi của ông Chiến, nên ông Chiến mất tiền cọc Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố. Hội đồng xét xử thấy rằng đây chỉ là lời trình phản biện không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C chứ không phải là yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Chiến đã nộp số tiền 1.000.000đồng nên vợ chồng bà Thái Thị B và ông Nguyễn Văn N phải hoàn trả lại cho ông Chiến số tiền trên.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, số tiền án phí ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B liên đới phải chịu là 36.000.000đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 116, Điều 127, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 417, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ông Nguyễn Văn C .
+ Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

2/ Về án phí: Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng, sau khi khấu trừ còn tiếp tục phải chịu 35.700.000đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn trả lại cho ông Chiến số tiền 18.000.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010034 ngày 17/10/2022.

Về chi phí tố tụng : Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*).

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày bản án có hiệu lực 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4/ *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.*

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

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

Vũ Văn Thi

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 20/02/2023 tại phòng nghị án Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Thi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Xuân Đạm

2. Ông Nguyễn Thành Vui

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số : 89/2022/DSST ngày 17 tháng 10 năm 2022. Về việc “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ” giữa :

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970

Địa chỉ : Khu Phố Ninh Thạnh – TT . Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Bà Thái Thị B, sinh năm 1971

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước .

Người được ủy quyền của ông Nguyễn Văn N

Bà Thái Thị B, sinh năm 1971

Địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Nhân chứng : Bà Võ Kim Tuyền, sinh năm 1971

Địa chỉ : Ấp Thạnh Phú, xã Lộc Thạnh , huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, các quy định của pháp luật

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về Quan hệ pháp luật : “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ”.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ $3/3 = 100\%$.

2. Về điều khoản áp dụng : Áp dụng : - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 127, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 417, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai .

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ $3/3 = 100\%$.

2. Về phần quyết định : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

3. Về án phí : Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng, sau khi khấu trừ còn tiếp tục phải chịu 35.700.000đồng, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn trả lại cho ông Chiến số tiền 18.000.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010034 ngày 17/10/2022.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

4. Về chi phí tố tụng : Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị B phải trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*)

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *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, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Trường hợp quyết định này 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.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

6. Về quyền kháng cáo: : Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

HĐXX thống nhất biểu quyết với tỉ lệ 3/3 = 100%.

Nghị án kết thúc vào hồi.....giờ phút, ngày 20 tháng 02 năm 2023.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây .

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

