

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số 35 /2023/DS-ST

Ngày 13 /06 /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 BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

[1]. ông Phạm Thành Đô;

[2]. bà Đỗ Thị Ngoãn;

- **Thư ký phiên tòa:** bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:**

Bà Trịnh Thị Tâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/ DS- ST ngày 12 tháng 5 năm 2022; Về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ”. Theo Quyết định đưa ra xét xử số 25 /2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** chị Châu Th Th H ; sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn 5, xã Đ , huyện B , tỉnh Bình Phước

- **Người đại diện của nguyên đơn theo ủy quyền:**

Ông Nguyễn T K; sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã M H , huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- **Bị đơn:** chị Nguyễn T D Th; sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, TT. Đ , huyện B Đ , tỉnh Bình Phước.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

ông Trần Văn H; sinh năm 1978; (vắng mặt)

bà Điều T N Th; sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ : Thôn 7, xã Đ , huyện B , tỉnh Bình Phước.

- **Người làm chứng:** chị Phí Th A Ng ; sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Đ, TT. Đ , huyện B, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 22/4/2022 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: ngày 21/3/2022 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất, thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, tại thôn 7, xã Đ , huyện B , tỉnh Bình Phước, diện tích 20.494m², số tiền đặt cọc 120.000.000đ, thời hạn đặt cọc 30 ngày, chị Thúy cam kết là tài sản quyền sử dụng đất là của chị Thúy, sau khi đặt cọc nguyên đơn đo đạc lại thửa đất thì diện tích chỉ có 10.185m². Nay đã quá thời hạn đặt cọc nhưng chị Thúy không thực hiện đúng nội dung cam kết theo hợp đồng, vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày ngày 21/3/2022, yêu cầu chị Thúy trả tiền cọc 120.000.000đ và tiền phạt cọc bồi thường 240.000.000đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 các bên có ký là đúng, thửa đất đứng tên ông Trần Văn H, bà Điều T N Th, diện tích theo giấy chứng nhận 20.494m², Tôi mua của ông Hùng mới chỉ làm giấy viết tay đặt cọc, chưa có công chứng hoặc chứng thực, vì lý do nếu tôi tìm được người mua thì Tôi sẽ sang tên giữa người mua với vợ chồng anh Hùng.

Trong hợp đồng đặt cọc với cô Hằng có ghi tôi đã nhận cọc 120.000.000đ, nhưng thực tế tôi chỉ nhận 100.000.000đ, còn 20.000.000đ cô Hằng khai thêm để sau này bán qua người khác để có lời nên Tôi vẫn ký nhận 120.000.000đ. Trước khi ký đặt cọc, Tôi có chỉ ranh thửa đất cho cô Huỳnh Thị Mộng Linh, cô Linh lại giới thiệu cho cô Phí Th A Ng , cô Nguyệt lại giới thiệu cho cô Châu Th Th H (vì cùng nhóm) và cô Hằng đã đồng ý mua.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi bên phía cô Hằng đã kiểm tra số thửa, số tờ, diện tích đúng như trong giấy chứng nhận nên đồng ý mua và đặt cọc, vì vậy không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H, bà Điều T N Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai thống nhất trình bày: Vào năm 2021 chúng tôi có bán thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, tại Thôn 7, xã Đ , huyện B , tỉnh Bình Phước, diện tích theo giấy chứng nhận là 20.494m² trên cho cô Thúy, chúng tôi đã nhận đủ tiền và thỏa thuận khi nào cô Thúy tìm được người mua thì chúng tôi sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi đồng ý. Nay cô Hằng và cô Thúy tranh chấp chúng tôi không có ý kiến gì. Diện tích đất là nguyên thửa, không chuyển nhượng cho ai phần nào, ông bà không hiểu lý do diện tích lại ít hơn trong giấy chứng nhận đã cấp.

Người làm chứng chị Phí Th A Ng vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Chúng tôi có đến thửa đất xem vị trí, không đi xung quanh thửa đất, khi đến cô Hằng mở vị trí thửa đất trên điện thoại với bản đồ giải thửa thì diện tích thửa đất hiện lên như trong bản đồ giải thửa, vì vậy các bên đồng ý mua bán và ký hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về " Hợp đồng đặt cọc".

Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 giữa chị Châu Th Th H với chị Nguyễn T D Th.

Xét thấy : Vào ngày 21/3/2022 nguyên đơn , bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 00, tại Thôn 7, xã Đ , huyện B , tỉnh Bình Phước, diện tích 20.494m², số tiền đặt cọc 120.000.000đ, thời hạn đặt cọc 30 ngày, chị Thúy cam kết là tài sản quyền sử dụng đất là của chị Thúy, tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản quyền sử dụng đất đứng tên anh Trần Văn H, chị Điều T N Th;

Chị Nguyễn T D Th và ông Trần Văn H mới chỉ giao kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/7/2021, thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 01/7/2021, theo lời khai ông Trần Văn H bà Điều T N Th, chúng tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và thỏa thuận khi nào cô Thúy tìm được người mua thì chúng tôi sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với người mua, chúng tôi đồng ý.

Như vậy về mặt pháp luật, thửa đất vẫn đang đứng tên anh Trần Văn H, chị Điều T N Th, chị Nguyễn T D Th nhận đất của mình và đứng ra ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho người khác là trái pháp luật nên hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cần tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2022 giữa chị Châu Th Th H với chị Nguyễn T D Th vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Số tiền các bên giao nhận theo hợp đồng cọc 120.000.000đ, bị đơn cho rằng mình chỉ nhận 100.000.000đ, , nguyên đơn không thừa nhận giao số tiền 100.000.000đ mà là giao 120.000.000đ cho bị đơn. Bị đơn không có gì chứng minh, vì vậy cần buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 120.000.000đ.

Xác định thiệt hại: Nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc, nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn chị Nguyễn T D Th nộp án phí tranh chấp hợp đồng là 300.000đ.

Về trách nhiệm dân sự, số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ giao trả nguyên đơn số tiền 120.000.000đ nên bị đơn chị Nguyễn T D Th có nghĩa vụ nộp tiền án phí là 6.000.000đ. tổng cộng số tiền án phí là 6.300.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn chị Châu Th Th H số tiền 6.300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000423 ngày 12/05/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Chi phí xác minh thẩm định 3.000.000đ và chi phí đo đạc là 6.997.000đ, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 116, 117, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/3/2022 giữa chị Châu Th Th H với chị Nguyễn T D Th vô hiệu.

Tuyên buộc chị Nguyễn T D Th trả cho nguyên đơn chị Châu Th Th H số tiền 120.000.000đ.

Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm : Chị Nguyễn T D Th nộp án phí tranh chấp hợp đồng là 300.000đ và số tiền án phí là 6.000.000đ về trách nhiệm dân sự nghĩa vụ hoàn trả tài sản. Tổng cộng số tiền án phí mà chị Nguyễn T D Th phải nộp là 6.300.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn chị Châu Th Th H số tiền 6.300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000423 ngày 12/05/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Chi phí xác minh thẩm định 3.000.000đ và chi phí đo đạc 6.997.000đ, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

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) 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích lục bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Dương sự;
- Lưu HS – DS.

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

Trần Văn Xuyên

