

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

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

Bản án số: 83/2022/DSST
Ngày: 21/12/2022
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: Bà Lưu Thùy Linh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thận

Ông Trần Đức Hoà

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên tòa: Bà
Trịnh Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng mở
phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm “ Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc ” thụ lý số: 187/2022/DSST ngày 10/11/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 24/2022/ QĐST - DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1992 (có mặt)
Cư trú tại: khu H, thị trấn P, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* anh Huỳnh Văn V, sinh năm 1977 (có mặt)
Cư trú tại: khu Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Chị Lê Thị D, sinh năm 1997 (vắng mặt)
Cư trú tại: khu H, thị trấn P, huyện K, tỉnh A
2/ Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Cư trú tại: khu H, thị trấn P, huyện K, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T trình bày:

Ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V có ký kết hợp đồng đặc cọc cụ thể anh T đặt cọc 200.000.000đ cho anh V để bảo đảm việc sang nhượng 12m đất mặt tiền, nở hậu 14m, trong đó có 120m² đất thổ cư; toạ lạc tại khu Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh A, với giá là 1.000.000.000đ, anh V cam kết đất không có tranh chấp, đúng diện tích đất; phía anh T có nghĩa vụ trả đủ số tiền còn lại khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn thực hiện là 45 ngày từ ngày 11/4/2022 đến ngày 26/5/2022, nếu bên nào vi phạm thì sẽ bị phạt cọc gấp 2 lần. Hết 45 ngày phía anh V không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì không chuyển được mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư nên không thể tách thửa, anh T thừa nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ đã đưa cho anh V là T sản chung của vợ chồng anh T, chị D nên yêu cầu toà án tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V; buộc anh Huỳnh Văn V và chị Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc là 200.000.000đ cho anh T và chị D; ngoài ra không yêu cầu gì thêm, về T liệu chứng cứ như trong hồ sơ vụ án mà anh T đã giao nộp cho Tòa án, ngoài ra anh T không nộp gì thêm.

Bị đơn anh Huỳnh Văn V trình bày:

Anh V thừa nhận vào ngày 11/4/2022 giữa anh Huỳnh Văn V và anh Nguyễn Tấn T có ký kết hợp đồng đặt cọc, cụ thể anh T đặt cọc 200.000.000đ cho anh V để bảo đảm việc sang nhượng 12m đất mặt tiền, nở hậu 14m, trong đó có 120m² đất thổ cư; toạ lạc tại khu Đ, thị trấn P, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, với giá là 1.000.000.000đ, anh V cam kết đất không có tranh chấp, đúng diện tích đất; phía anh T có nghĩa vụ trả đủ số tiền còn lại khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn thực hiện là 45 ngày từ ngày 11/4/2022 đến ngày 26/5/2022, nếu bên nào vi phạm thì sẽ bị phạt cọc gấp 2 lần. Hết 45 ngày phía anh V không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng được vì không chuyển được mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư nên không thể tách thửa, anh V thừa nhận đất chuyển nhượng là T sản chung của vợ chồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho anh T, chị D là 200.000.000đ, đồng ý trả lãi từ ngày nhận tiền cọc đến nay theo mức lãi suất ngân hàng quy định, không đồng ý phạt cọc. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm, anh V không phản tố nội dung gì; không giao nộp T liệu, chứng cứ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Lê Thị D trình bày: Ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V có ký kết hợp đồng đặc cọc cụ thể anh T đặt cọc 200.000.000đ cho anh V để bảo đảm việc sang nhượng; số tiền đặt cọc là T sản chung của chị D và anh T; sau đó không thực hiện được việc chuyển nhượng đất nên chị D yêu cầu toà án tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V và yêu cầu anh Huỳnh Văn V và chị Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc là

200.000.000đ và phạt cọc là 200.000.000đ cho anh T và chị D; ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Chị Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V có ký kết hợp đồng đặt cọc cụ thể anh T đặt cọc 200.000.000đ cho anh V để bảo đảm việc sang nhượng; hết thời hạn anh V, chị N không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng vì không chuyển được mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư nên không thể tách thửa, đất chuyển nhượng là T sản chung của vợ chồng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh V, chị N đã chủ động thương lượng với anh T nhưng không thành, nay chị N đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho anh T, chị D là 200.000.000đ, đồng ý trả lãi từ ngày nhận tiền cọc đến nay theo mức lãi suất ngân hàng quy định, không đồng ý phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung căn cứ các Điều 328, 423, 424 của bộ Luật Dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa anh T và anh V, buộc anh V, chị N trả lại cho anh T, chị D 200.000.000đ tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đ.

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V; Buộc anh Huỳnh Văn V và chị Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc là 200.000.000đ cho anh T và chị D.

Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của các đương sự đều thống nhất về sự việc đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V cụ thể anh T đặt cọc 200.000.000đ cho anh V để bảo đảm việc sang nhượng 12m đất mặt tiền, nở hậu 14m, trong đó có 120m² đất thổ cư; tọa lạc tại khu Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh A, với giá là 1.000.000.000đ, anh V cam kết đất không có tranh chấp, đúng diện tích đất; phía anh T có nghĩa vụ trả đủ số tiền còn lại khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn thực hiện là 45 ngày từ ngày 11/4/2022 đến ngày 26/5/2022, nếu bên nào vi phạm thì sẽ bị phạt cọc gấp 2 lần. Hết 45 ngày phía anh V không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng được vì không chuyển được mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư nên không thể tách thửa; anh V, chị N thừa nhận đất chuyển nhượng là T sản chung của vợ chồng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nay anh V, chị N đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 và trả lại tiền cọc cho anh T, chị D là

200.000.000đ, đồng ý trả tiền lãi từ ngày nhận tiền cọc đến nay theo mức lãi suất ngân hàng quy định, không đồng ý phạt cọc.

Căn cứ lời khai các đương sự và hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 xác định được việc anh V cam kết chuyển nhượng 12m đất mặt tiền, nở hậu 14m, trong đó có 120m² đất thổ cư nhưng thực tế anh V không có đất thổ cư nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, đến hạn cuối cùng là ngày 26/5/2022 anh V cũng không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng; như vậy lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là do anh V, do đó các bên có thỏa thuận phạt cọc gấp 2 lần; sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên căn cứ theo quy định tại Điều 328, 423, 424 của bộ Luật Dân sự thì yêu cầu của anh T là có căn cứ được chấp nhận.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

[2] Về án phí: Các đương sự phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, 423, 424 của bộ Luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T; tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa anh Nguyễn Tấn T và anh Huỳnh Văn V; buộc vợ chồng anh Huỳnh Văn V, chị Nguyễn Thị N liên đới có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tấn T, chị Lê Thị D số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc là 200.000.000đ; tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Buộc anh Huỳnh Văn V, chị Nguyễn Thị N phải nộp số tiền án phí DSST là 20.300.000đ; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Tấn T số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000đ, theo biên lai thu tiền số 0000743, ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

3. Quyền kháng cáo bản án: 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, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án không tự giác thi hành, thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Đăng;
- Chi cục THADS H. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thùy Linh

