TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Số: 21/2023/DS-ST
Ngày 08/5/2023
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 ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán; Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Nguyên Hoàng**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Viết Xứng**
Ông **Giang Công Chiến**

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Trương Văn Phương** -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông **Hà Văn Thái** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 07/3/2023:

Nguyên đơn: Bà Mai Thị Thanh T, sinh năm 1978 (có mặt)
Địa chỉ : Tổ 1, ấp 3, xã Thuận P, huyện P, tỉnh Bình Phước
Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1977 (có mặt)
Địa chỉ : Tổ 1, ấp 3, xã Thuận P, huyện P, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 4 năm 2022 và tại bản tự khai, nguyên đơn là Bà Mai Thị Thanh T trình bày:

Vào ngày 06/4/2022 bà T và ông Nguyễn Thanh H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 27, diện tích 624,8 m^2, tọa lạc tại tổ 6, ấp Thuận 3, xã Thuận P, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Trong hợp đồng cọc thì điều khoản chung là đất không có quy hoạch. Sau khi nhận đặt cọc thì bà T phát hiện thửa đất trên bị quy hoạch đường Hồ Chí Minh, bà T đã liên hệ ông H để lấy lại tiền cọc nhưng ông Hiếu không đồng ý.

Vậy bà T làm đơn này khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả lại cho bà T số tiền đất đã nhận cọc là 270.000.000 đồng và phạt cọc số

tiền 270.000.000 đồng.

Ngoài ra bà T không có yêu cầu nào khác

Tại phiên tòa nguyên đơn bà T rút yêu cầu buộc ông H phải trả lại số tiền phạt cọc là 270.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc là 270.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 09/11/2022, biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 06/4/2022 ông H và bà Mai Thị Thanh T có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 27, diện tích 624,8 m^2 , tọa lạc tại tổ 6, ấp Thuận P, xã Thuận P, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số DC 083158 vào sổ cấp QSDĐ số (CS) 06208/Thuận P do Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/8/2021 cho ông Nguyễn Duy M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H1.

Nguồn gốc đất là do ông H nhận cọc của ông Cao Quốc T vào ngày 15/03/2022, vào ngày 06/6/2022 thì phần diện tích đất trên được sang tên trang 3 qua cho vợ chồng ông T

Đối với hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 27, diện tích 624,8 m^2 , tọa lạc tại tổ 6, ấp 3, xã Thuận P, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ngày 06/4/2022 thì bà T đã đặt cọc cho bà T số tiền 270.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày công chứng là ngày 16/5/2022 thì bà T không xuống tiền được mà nói đất có tranh chấp nên không mua nữa. Vì bà Mai Thị Thanh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải mất số tiền cọc. Ông H đã nhiều lần gia hạn cho bà T nhưng bà T vẫn không thanh toán số tiền còn thiếu (những lần này ông H có báo cho cò đất của bà T là ông Nguyễn Văn S địa chỉ tổ 6, ấp 3, xã Thuận P, huyện Đồng P, tỉnh Bình Phước là người dẫn bà T mua đất). Về số tiền 270.000.000 đồng thì bà T chỉ thực nhận 100.000.000 đồng còn 170.000.000 đồng là do ông Nguyễn Văn S cùng những người cò đi cùng lấy tiền chênh lệch vì thực tế bà T chỉ bán với giá 1.620.000.000 đồng chứ không phải 1.790.000.000 đồng như trong hợp đồng cọc.

Nay bà Mai Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền cọc 270.000.000 đồng thì ông H không đồng ý.

Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Mai Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 270.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 270.000.000 đồng. Vì vậy, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: do bị đơn ông Nguyễn Thanh H cư trú tại tổ 1, ấp 3, xã Thuận P, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 3 Điều 36; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Về yêu cầu của đương sự:

[1] Bà Mai Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 270.000.000 đồng.

Xét thấy: vào ngày 06/4/2022, bà Mai Thị Thanh T và ông Nguyễn Thanh H có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 345, tờ bản đồ số 27, diện tích 624,8 m^2 tọa lạc tại tổ 6, ấp Thuận P, xã Thuận P, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp GCNQSDĐ số DC 083158 vào sổ cấp QSDĐ số (CS) 06208/Thuận P do Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/8/2021 cho ông Nguyễn Duy M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng đặt cọc trên được lập thành văn bản, do bà T và ông H cùng ký xác nhận. Khi ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, ép buộc, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng đặt cọc trên là có hiệu lực.

Theo Điều khoản chung của hợp đồng trên đã ghi "Bên A cam kết cung cấp giấy tờ đầy đủ liên quan về thửa đất, đất không bị quy hoạch hoặc tranh chấp, nếu đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc". Tại văn bản trả lời số 3223/UBND-NC ngày 23/12/2022 của UBND

huyện Đồng Phú xác định phần diện tích đất trên thuộc quy hoạch đường giao thông. Vì vậy bà Mai Thị Thanh T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có cơ sở.

Mặt khác tại bản tự khai và các biên bản hòa giải ông H thừa nhận, phần đất trên đã được cấp GCNQSDĐ số DC 083158 vào sổ cấp QSDĐ số (CS) 06208/Thuận P do Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 25/8/2021 cho ông Nguyễn Duy M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H, đến ngày 06/6/2022 thì phần diện tích đất trên được sang tên trang 3 cho vợ chồng ông H. Theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự quy định Hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*"

Đến ngày 06/6/2022 thì phần diện tích đất trên được sang tên trang 03 cho vợ chồng ông H. Như vậy có đủ cơ sở khẳng định đến ngày 16/5/2022 là ngày hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thì ông Nguyễn Thanh H chưa phải sử dụng đối với thửa đất trên và chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng phần diện tích đất trên. Việc ông H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T và hẹn đến ngày 16/5/2022 sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được. Như vậy nguyên nhân làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông Nguyễn Thanh H.

Tại Điều khoản chung của hợp đồng trên quy định về trách nhiệm bồi thường đã ghi "Bên A cam kết cung cấp giấy tờ đầy đủ liên quan về thửa đất, đất không bị quy hoạch hoặc tranh chấp, nếu đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc".

Như vậy bà Mai Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả lại số tiền đất đã nhận cọc là 270.000.000 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T là không có cơ sở như đã nhận định ở trên nên không được chấp nhận

[3] Đối với lời trình bày của ông H Về số tiền 270.000.000 đồng thì ông H chỉ thực nhận 100.000.000 đồng còn 170.000.000 đồng là do ông Nguyễn Văn Sương cùng những người cò đi cùng lấy tiền chênh lệch vì thực tế ông H chỉ bán với giá 1.620.000.000 đồng chứ không phải 1.790.000.000 đồng như

trong hợp đồng cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Như đã nhận định tại mục [1] Khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, ép buộc, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 ghi rõ số tiền ông H nhận cọc là 270.000.000 đồng, ông H đã ký xác nhận và thỏa thuận giá bán là 1.790.000.000 đồng nên lời trình bày của ông H là không có căn cứ

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 96; Điều 189; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 233 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Mai Thị Thanh T

Buộc ông Nguyễn Thanh H phải hoàn trả lại cho bà Mai Thị Thanh T số tiền cọc đã nhận là 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ khi bà T có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Thanh H còn phải trả thêm phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 hết hiệu lực kể tử ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Bác yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Thanh T không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà T số tiền 6.750.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số

018945 ngày 13/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Thanh H phải nộp số tiền án phí là 13.500.000 đồng.

[5]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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

[6] Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn, được quyền kháng cáo bản án.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND huyện Đồng Phú;
-Chi cục THADS huyện Đồng Phú;
-Các đương sự.
-Lưu HS, VP;

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(ĐÃ KÝ VÀ ĐÓNG DẤU)

Nguyễn Nguyên Hoàng