TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TUY PHƯỚC** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2024/DS-ST
Ngày 29-7-2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHƯỚC, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thành Nghĩa
2. Ông Nguyễn Vĩnh Mậu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Linh là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ D, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hồng T; sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc C; sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ D, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 7 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Qua quen biết, ông Nguyễn Hồng T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho bà với giá tiền là 650.000.000 đồng. Hai bên đã ký kết Hợp đồng thoả thuận mua bán quyền sử dụng đất vào ngày 02-6-2021, theo hợp đồng, vợ chồng bà đặt cọc là 450.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian chậm nhất là 01 tháng, vợ chồng ông T thực hiện việc tách sổ. Sau khi đặt cọc xong thì vợ chồng ông T không thực hiện việc tách sổ nên vợ chồng bà đã thoả thuận với vợ chồng ông T là trả lại tiền cọc và thoả thuận về việc phạt cọc theo Giấy cam kết ngày 07/8/2022, và khi thoả thuận vợ chồng ông T trả cho bà 100.000.000đồng tiền cọc, hiện còn nợ 350.000.000đồng tiền cọc. Vợ chồng ông T cố tình tránh né không thực hiện thoả thuận.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, làm 2 lần:

+ Lần 1: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/10/2024;

+ Lần 2: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/11/2024;

Và không yêu cầu tiền phạt cọc, không yêu cầu lãi suất.

* Tại bản tự khai đề ngày 24 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị Bích L có thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất và thoả thuận đặt cọc 450.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng, sau đó hai bên đã thoả thuận trả lại tiền cọc, tuy nhiên do dịch bệnh và làm ăn thua lỗ nên ông chỉ trả lại cho bà L 100.000.000đồng, hiện còn nợ bà L 350.000.000đồng. Tại phiên toà, ông xin trả dần số tiền cọc đất còn nợ là 350.000.000đồng, làm 3 lần:

+ Lần 1: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2024;

+ Lần 2: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2025;

+ Lần 3: Trả 110.000.000đồng vào cuối năm 2026.

* Quá trình làm việc và tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Bích L có thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất và thoả thuận đặt cọc 450.000.000 đồng như hợp đồng chuyển nhượng, sau đó hai bên đã thoả thuận trả lại tiền cọc, tuy nhiên do dịch bệnh và làm ăn thua lỗ nên chồng bà chỉ trả lại cho bà L 100.000.000đồng, hiện còn nợ bà L 350.000.000đồng. Nay bà L yêu cầu trả tiền cọc thì vợ chồng bà đồng ý trả nhưng xin trả dần số tiền cọc đất còn nợ là 350.000.000đồng, làm 3 lần:

+ Lần 1: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2024;

+ Lần 2: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2025;

+ Lần 3: Trả 110.000.000đồng vào cuối năm 2026.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày: Tiền đặt cọc mua đất của ông T là số tiền chung của vợ chồng ông, nay ông thống nhất yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc còn nợ là 350.000.000 đồng, làm 2 lần:

+ Lần 1: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/10/2024;

+ Lần 2: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/11/2024;

Và không yêu cầu tiền phạt cọc, không yêu cầu lãi suất.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ còn bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L, ông Phạm Văn M số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, làm 2 lần: Lần 1: Trả 175.000.000 đồng vào ngày 31/10/2024; Lần 2: Trả 175.000.000 đồng vào ngày 31/11/2024; bác lời nại của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C xin trả dần số tiền cọc đất còn nợ là 350.000.000đồng, làm 3 lần: Lần 1: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2024; Lần 2: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2025; Lần 3: Trả 110.000.000đồng vào cuối năm 2026; Việc phạt cọc không yêu cầu nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Bích L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải hoàn trả cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định. Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước đã thụ lý, giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo lời khai của các bên và các chứng cứ mà Tòa án đã thu thập có cơ sở khẳng định: Vào ngày 02-6-2021, giữa bà Nguyễn Thị Bích L và ông Nguyễn Hồng T có ký kết hợp đồng thoả thuận mua bán quyền sử dụng đất; theo hợp đồng ông Nguyễn Hồng T đã nhận tiền cọc 450.000.000 đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định với giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng; hai bên thống nhất 01 tháng sau, vợ chồng ông T thực hiện tách sổ. Sau đó, vợ chồng ông T không thực hiện tách sổ nên giữa bà L và vợ chồng ông T thoả thuận về việc trả lại tiền đặt cọc và việc phạt cọc theo Giấy cam kết ngày 07/8/2022, khi thoả thuận vợ chồng ông T trả cho vợ chồng bà L 100.000.000đồng còn nợ lại 350.000.000 đồng hẹn đến ngày 17/10/2022 sẽ trả hết. Xét hình thức và nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 02-6-2021 phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý.

[3] Bà Nguyễn Thị Bích L yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, làm 2 lần: Lần 1: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/10/2024; Lần 2: Yêu cầu trả 175.000.000đồng vào ngày 31/11/2024; Và không yêu cầu tiền phạt cọc, không yêu cầu lãi suất. Vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C thống nhất số tiền cọc đất còn nợ là 350.000.000đồng; ông bà đồng ý trả nhưng xin trả dần làm 3 lần: Lần

1: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2024; Lần 2: Trả 120.000.000đồng vào cuối năm 2025; Lần 3: Trả 110.000.000đồng vào cuối năm 2026; việc thoả thuận trả dần không được vợ chồng bà L chấp nhận. Tòa xét thấy, yêu cầu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L, ông Phạm Văn M là phù hợp quy định của pháp luật tại các Điều 3, 116 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận lời nại của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C xin trả dần số tiền cọc đất còn nợ là 350.000.000đồng, làm 3 lần.

[4] Việc phạt cọc và lãi suất không có yêu cầu nên không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, theo các Điều 26 của Nghị quyết số 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, vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 17.500.000 đồng; hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Bích L.

[6] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị về giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định nêu trên của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 3, 116, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số 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 Nguyễn Thị Bích L.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L, ông Phạm Văn M số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, chia làm 2 lần:

- Lần 1: Trả 175.000.000 đồng vào ngày 31/10/2024;

- Lần 2: Trả 175.000.000 đồng vào ngày 31/11/2024.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Vợ chồng ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 17.500.000 đồng.

2.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích L tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001421 ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phước;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cẩm Tú