TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ JÚT** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do –Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2022/DS-ST
Ngày 22-7-2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT, TỈNH ĐĂK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lộc Thị Vinh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Phạm Thị Thơm.
2. Bà Nguyễn Thị Thuận
- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Chí Công - Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Trâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/7/2022 tại Phòng xử án Dân sự Tòa án nhân dân huyện Cư Jút xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLST-DS ngày 24/01/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 19/6/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Thế G sinh năm: 1986
Trú tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.
- Bị đơn: Chị Trần Thị Thanh H, sinh năm: 1987
Trú tại: Thôn B, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trương Thị Mỹ H2, sinh năm 1984
Trú tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk – Vắng mặt.
Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2022): Anh Đặng Thế G, sinh năm: 1986
Trú tại: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Thế G trình bày: Tôi thấy anh H1 (tôi không biết rõ họ tên, khi ký vào giấy đặt cọc mới biết là tên Nguyễn Văn H1) đăng bài bán đất trên mạng Facebook nên liên lạc để mua đất thì sáng ngày 05/12/2021 tôi đến gặp anh H1 mới gặp chị Trần Thị Thanh H ở tại đất tôi mốn mua (thôn B, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông) chị H nói là chủ đất và cùng với tôi thỏa thuận việc mua bán, giá cả, thời gian làm thủ tục chuyển nhượng.

Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 là do anh H1 viết, viết tại quán cà phê F, Khu hành chính huyện C, tỉnh Đăk Nông, tôi ký vào bên đặt cọc và chị H ký vào bên nhận cọc, anh H1 ký vào phần người làm chứng. tôi không thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà tôi muốn mua, tôi chỉ thấy hình ảnh của thửa đất anh H1 gửi qua Facebook cho tôi. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 287 m^2, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện C; giá trị chuyển nhượng là 555.000.000 đồng, tôi đặt cọc 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), tôi sẽ là người chịu tất cả các loại thuế, phí làm thủ tục chuyển nhượng; hẹn sau 30 ngày đến ngày 05/01/2022 tôi sẽ trả đủ số tiền còn lại khi các bên hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khoảng 02 đến 03 ngày sau khi nhận cọc, anh H1 có liên lạc với tôi nói là chị H không muốn bán đất nữa, chỉ trả lại tiền cọc và lỗi của chị H làm việc chuyển nhượng giữa tôi và chị H không thành. Nay tôi yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2021 buộc chị Trần Thị Thanh H phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trả 01 lần theo Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 cho tôi.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn chị Trần Thị Thanh H trình bày: Ngày 05/12/2021 tôi có nhận tiền cọc 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) của anh Đặng Thế G để chuyển nhượng 01 thửa đất diện tích 10x30m tại thôn B, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông với nội dung thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 555.000.000 đồng, tôi nhận cọc 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), anh G sẽ là người chịu tất cả các loại thuế, phí làm thủ tục chuyển nhượng; hẹn sau 30 ngày đến ngày 05/01/2022 các bên hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền như trong Hợp đồng đặt cọc đã ký. Sau đó 01 ngày do thủ tục tách bìa của tôi không được thuận lợi nên tôi có liên lạc với anh G và có nguyện vọng trả lại tiền cọc, đồng thời bồi thường số tiền là 10.000.000 đồng nhưng anh G không đồng ý và kiện tôi ra Tòa. Đối với yêu cầu của anh G yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2021 buộc tôi phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) thì tôi đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2021 đã ký giữa tôi và anh G, tôi đồng ý sẽ trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng); tuy nhiên tôi chỉ có 50.000.000 đồng để trả và số tiền 30.000.000 đồng còn lại tôi xin được trả dần, mỗi tháng trả 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) đến khi trả xong số tiền còn nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Mỹ H2 trình bày: Số tiền 40.000.000 đồng chị đã chuyển khoản cho chị H là tiền chung của vợ chồng chị H2, anh G. Chị chuyển khoản sau khi chồng chị nói đặt cọc tiền mua đất ở C. Chị H2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng chị và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như nội dung vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía người tham gia tố tụng: Các đương sự đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất đã ký kết ngày 05/12/2021; buộc chị Trần Thị Thanh H phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), cho anh Đặng Thế G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kếtquả tranh tụng tại phiên tòa hội đồng xét xử nhận định:

[1] . Về tố tụng:

- Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Đặng Thế G khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Thanh H có địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện C buộc chị Trần Thị Thanh H phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2021. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thời hạn giải quyết vụ án: Vụ án được thụ lý ngày 24/01/2022, ngày 19/6/2022 vụ án được đưa ra xét xử công khai, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được giải quyết trong hạn luật định.

[2]. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2021 giữa ông Đặng Thế G và chị Trần Thị Thanh H là hoàn toàn có thật, điều đó được thể hiện qua Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ bản gốc có chữ ký của ông G, chị H. Xét hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông G với chị H có nội dung: thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 287 m^2, thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại Thôn B, xã T, huyện C; giá trị chuyển nhượng là 555.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), ông G sẽ là người chịu tất cả các loại thuế, phí làm thủ tục chuyển nhượng; hẹn sau 30 ngày đến ngày 05/01/2022 bên nhận chuyển nhượng sẽ trả đủ số tiền còn lại khi các bên hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Xét nội dung của hợp đồng: thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định về hợp đồng trong giao dịch dân sự, Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) xác định đây là hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

" Điều 385. Khái niệm hợp đồng

Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự."

Tại Điều 328 BLDS 2015 quy định về đặt cọc:

" Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Ông G yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 vì chị H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ dẫn đến việc không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận như đã ký trong Hợp đồng đặt cọc và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thể hoàn thành. Quy định của luật Dân sự về hủy bỏ hợp đồng và việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

Tại Điều 423 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"Điều 423. Hủy bỏ hợp đồng

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

3. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Tại khoản 1 Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

" Điều 427. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. ……."

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy: Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 giữa ông Đặng Thế G và chị Trần Thị Thanh H và buộc

chị Trần Thị Thanh H phải trả cho ông Đặng Thế G số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng của ông G là có cơ sở, HĐXX cần chấp nhận.

[2]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) là: 80.000.000 đồng x 5 % = 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

Hoàn trả nguyên đơn số tiền 2.300.000đ (Hai triệu, ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003633 ngày 21/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đăk Nông.

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; Điều 147; Điều 235; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 385, Điều 423, khoản 1 Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thế G.

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 05/12/2021 đã ký kết giữa ông Đặng Thế G và chị Trần Thị Thanh H.

2. Buộc chị Trần Thị Thanh H phải trả cho ông Đặng Thế G số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc là 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật chị Trần Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, ông Đặng Thế G có quyền yêu cầu thi hành án. Từ khi có đơn yêu cầu thi hành án thì áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

3. Về án phí: Buộc chị Trần Thị Thanh H phải nộp 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Đặng Thế G số tiền 2.300.000đ (Hai triệu, ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003633 ngày 21/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lộc Thị Vinh