

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CH
TỈNH GI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh p**

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày: 12/6/2024

V/v: "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CH, TỈNH GI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức R.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị T và bà Hoàng Thị H.

Thư ký phiên tòa: Ông Hà Văn S - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Gi ghi biên bản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ch, tỉnh Gi tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh D - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Gi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2023/TLST - DS ngày 26/10/2023; về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 23/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 21a/2024/QĐHPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 giữa:

N đơn: Ông Đỗ NS, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: thôn 5, xã Đăk Hlơ, huyện KBang, tỉnh Gi.

Chỗ ở hiện nay: số 205 đường Lê Đại Hành, thành phố P, tỉnh Gi.

Bị đơn: Ông V Đức T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch, tỉnh Gi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/8/2023, bản tự khai cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án n đơn ông Đỗ NS trình bày:

Ngày 10/10/2022, ông Đỗ NS và ông V Đức T có thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) và tài sản trên đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, vị trí thửa đất tại thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch, tỉnh Gi; có diện tích 6m x 54m (324m² trong đó có 50m² đất thổ cư). Để đảm bảo việc chuyển nhượng đất, ông S đặt cọc cho ông T là 40.000.000 đồng. Hai bên cam kết thời gian là 60 ngày kể từ ngày 10/10/2022 đến hết 22 giờ ngày 10/10/2022. Nh hết hạn 2 tháng ông T không thực hiện được việc CNQSDĐ tại các cơ quan có thẩm quyền cho ông S. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu ông T ph trả lại tiền đặt cọc và bồi

thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc gấp 2 lần. Tổng số tiền ông T trả cho ông S là 40.000.000đồng. Sau nhiều lần nhắc nhở ông T trả lại tiền đã đặt cọc nhưng không được; Đến ngày 24/4/2023 ông T đã trả 20.000.000đồng và viết giấy thỏa thuận đến ngày 23/5/2023 sẽ hoàn tất số tiền còn lại. Tuy nhiên ông T không thực hiện đúng cam kết mặc dù ông S gặp trực tiếp rồi điện thoại nhắc nhở ông T vẫn không trả tiền. Ông S yêu cầu Tòa án buộc ông T trả 20.000.000đồng và phạt cọc 20.000.000đồng; tổng cộng là 40.000.000đồng. Đồng thời trả các chi phí Luật sư, chi phí khác trong thời gian phiên tòa diễn ra trong vòng 10 ngày, kể từ ngày có quyết định chính thức của Tòa án.

Về án phí: yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông V Đức T trình bày: Ngày 10/10/2022, tôi và ông S có thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc CNQSDĐ và tài sản trên đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, vị trí tại thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch, Gi; có diện tích 6m x 54m (324m² trong đó có 50m² đất thổ cư) như ông S khai là đúng. Tôi không thực hiện như hợp đồng, nhưng sau này chúng tôi viết cam kết trả tiền vào ngày 24/4/2023 hạn đến ngày 23/5/2023 sẽ trả đủ 20.000.000đồng cho ông S; nếu không thực hiện đúng có quyền khởi kiện ra Tòa án và gửi đơn đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ch. Ông S yêu cầu trả tiền cọc và phạt do vi phạm hợp đồng gấp 2 lần (40.000.000đồng) tôi không đồng ý; tôi chỉ trả lại 20.000.000đồng nhận cọc, còn yêu cầu khác của ông S tôi không đồng ý. Yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định

Về án phí: yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ch, tỉnh Gi phát biểu quan điểm về tố tụng:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 227; 233; 147; 262 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 117; 120; 122; 274; 278; 280; 328; 357 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 24; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, từ khâu thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận và hòa giải, các bước tổng đạt quy trình tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định, đúng thẩm quyền giải quyết, thời gian giải quyết vụ án đảm bảo, giải quyết theo yêu cầu nội dung khởi kiện; Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ trình tự các bước của phiên tòa dân sự sơ thẩm.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của bị đơn; về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 20.000.000đồng. Tại phiên tòa ông S không yêu cầu phạt cọc, tiền lãi suất; nên không xem xét.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2022.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông S buộc ông T trả cho ông S số tiền 20.000.000đồng.

Về án phí: buộc ông T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã điều tra xác minh, tập hợp chứng cứ, đã tổng hợp quy định của pháp luật; bị đơn khai báo đồng ý yêu cầu trả tiền cọc đã thỏa thuận, tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ nhất, nên hoãn phiên tòa; mở phiên tòa xét xử lần thứ hai theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Vụ án kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ theo đơn khởi kiện của bị đơn, giao dịch hợp đồng và tài sản đặt cọc tranh chấp tại huyện Ch, nên tôn trọng thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ch, tỉnh Gi. Bị đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc 20.000.000 đồng.

[3] Theo hợp đồng bị đơn đặt cọc 40.000.000 đồng cho bị đơn; để nhận sự nhượng thừa đất số 178, tờ bản đồ số 42, vị trí thửa đất tại thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch; có diện tích 6m x 54m (324m² trong đó có 50m² đất thổ cư); đúng như hợp đồng ngày 10/10/2022, về thông tin trong nội dung hợp đồng số tiền nhận cọc, đồng thời cam kết bên nhượng (bị đơn) nếu sau này đổi ý thì đền gấp hai.

Xét Hợp đồng đặt cọc là cam kết cho việc giao kết hợp đồng, nhằm bảo đảm các thủ tục về pháp lý tiếp theo để chuyển nhượng thừa đất số 178, tờ bản đồ số 42, vị trí thửa đất tại thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch, tỉnh Gi; có diện tích 6m x 54m (324m² trong đó có 50m² đất thổ cư); hai bên đều hiểu biết rõ các quy định của pháp luật để thực hiện được mục đích cũng như cam kết về nội dung và hình thức của hợp đồng; nhằm hướng đến thỏa thuận chuyển nhượng, nên sau đó hai bên có thỏa thuận độc lập cam kết ngày 24/4/2023 trả lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 23/5/2023 trả đủ số tiền còn lại 20.000.000 đồng cho ông S; nếu không thực hiện đúng thì có quyền khởi kiện ra Tòa án hoặc gửi đơn đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ch. Như vậy các bên đương nhiên từ bỏ quyền nghĩa vụ của hợp đồng ngày 10/10/2022 để thỏa thuận giao kết với nhau và hẹn ngày trả số tiền còn lại; là phù hợp với đạo đức xã hội cũng như quy định của pháp luật; đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

Hội đồng không xem xét đánh giá lỗi của hợp đồng 10/10/2022 đối với các bên mà chỉ xem xét đánh giá tính hợp pháp của thỏa thuận cam kết ngày 24/4/2023 để buộc bị đơn phải trả tiền cho bị đơn như cam kết.

Giấy thỏa thuận ngày 24/4/2023 các bên cam kết trả 20.000.000 đồng; nếu không thực hiện thì có quyền khởi kiện ra Tòa án và gửi đơn đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Ch, thỏa thuận này đã thực hiện tại Tòa án; như vậy cam kết ngày 24/4/2023 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Nội dung đơn khởi kiện ông Syêu cầu phạt cọc 20.000.000đồng, nhtại pên tòa ông Skhông yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu lãi suất; xét yêu cầu của ông S là có căn cứ nên chấp nhận.

N đơn yêu cầu bị đơn ph trả các chi phí Luật sư, chi phí khác trong thời gian pên tòa diễn ra khoảng 10 ngày, kể từ ngày có quyết định chính thức của Tòa án; nhông Skhông đưa ra con số cụ thể về tiền, ngày công của luật sư, thời gian luật sư đến làm việc (cơ sở, cơ quan xác nhận ngày giờ làm việc của luật sư); Tại pên tòa ông Srút yêu cầu trên; nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử, xét giấy thỏa tậ ngày 24/4/2023 của các bên là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội, ông T hện trả 20.000.000đồng vào ngày 23/5/2023 cho ông S. Nên không xem xét đánh giá lỗi của hợp đồng đặt cọc, lý do đã trả tiền và hện ngày nhận số tiền còn lại; Hội đồng xét giao dịch dân sự ngày 24/4/2023 có hiệu lực là phù hợp với các quy định của pháp luật không trái đạo đức xã hội và đây cũng là sự tự nguyện thỏa tậ của các đương sự; vì vậy giao kết hợp đồng đặt cọc đương nhiên hết hiệu lực, dẫn đến tình trạng pháp lý của phần đất cần chuyển nhượng sẽ không thực hiện được; Nên tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đồng thời giải quyết thỏa tậ trả tiền theo thủ tục chung của Bộ luật dân sự.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 10/10/2022 giữa ông S và ông T đương nhiên vô hiệu, nên ph Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 10/10/2022.

[5] Trong nội dung giấy thỏa tậ ông Nguyễn Văn Hl là người làm chứng; quá trình giải quyết ông T thừa nhận nội dung giấy thỏa tậ đúng không có mâu thuẫn; vì vậy không triệu tập ông Htham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng tại pên tòa.

[6] Tại pên tòa ông S không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu lãi suất; nên Hội đồng xét xử không xem xét. Mà chỉ buộc ông T ph trả số tiền 20.000.000đồng cho ông S là có căn cứ.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông S; ông Tph chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại pên tòa, là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 2, 3, 9, 14 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 233; điểm c khoản 1 Điều 147 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 117; 120; 122; 274; 278; 280; 357 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 24; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền của ông Đỗ NS đối với ông V Đức T.

Buộc: ông V Đức T ph trả ông Đỗ NS số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người ph thi hành án (bên có nghĩa vụ) chậm trả tiền thì bên đó ph trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, được quy định theo điều 357 Bộ luật dân sự.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 10/10/2022 giữa ông Đỗ NS và ông V Đức T đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, vị trí thửa đất tại thôn 02, xã Hòa Phú, huyện Ch, tỉnh Gi; có diện tích 6m x 54m (324m² trong đó có 50m² đất thổ cư) do vô hiệu.

Về án phí: Hoàn trả ông Đỗ NS 1.000.000 đồng (một triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí trước theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án BLTU/2024 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Gi.

Buộc ông V Đức T ph chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/6/2024) các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gi xét xử P thẩm.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người ph thi hành án dân sự có quyền thỏa tậ 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- VKSND.H Ch;
- Chi cục THADS.H Ch;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

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

Bùi Đức R