

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 15/2020/DS-ST
Ngày: 12-11-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thành Công.

Ông Nguyễn Long Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2020/QĐST – DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thiên L, sinh năm 1981; địa chỉ: phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đăng T, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; tạm trú: ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 3 năm 2020), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Xuân L, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15-5-2020, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Thiên L là ông Trần Đăng T trình bày:

Ngày 29-6-2018, bà Bùi Thị Xuân L và ông Lê Thiên L có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, theo hợp đồng bà L sẽ chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 3.658m², thuộc thửa 1280, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Bùi Thị Xuân L vào ngày 16-5-2013, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận như sau: đặt cọc lần 1 vào ngày 29-6-2018 là 100.000.000 đồng, 20 ngày tiếp theo sẽ bổ sung thêm 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng sẽ giao hết. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 29-6-2018 ông L giao cho bà L 100.000.000 đồng, đến ngày 07-7-2018, ông L tiếp tục giao thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền cọc, ông L đã nhiều lần liên hệ bà L để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L liên tục né tránh và không thực hiện như cam kết dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông L yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018;
- Buộc bà Bùi Thị Xuân L trả lại tiền đặt cọc cho ông Lê Thiên L là 200.000.000 đồng;
- Do bà L có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được nên buộc bà L bồi thường tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Bà Bùi Thị Xuân L được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của nguyên đơn là có cơ sở theo quy định tại Điều 121, Điều 358 của Bộ luật Dân sự, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018; buộc bà Bùi Thị Xuân L trả cho ông Lê Thiên L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Thiên L khởi kiện bà Bùi Thị Xuân L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Bùi Thị Xuân L được Tòa án triệu tập hợp lệ tham thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bà L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không cung cấp bất kỳ chứng cứ gì nên việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn dựa trên những tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018: hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa ông Lê Thiên L và bà Bùi Thị Xuân L được lập thành văn bản, có tiêu đề “*Giấy biên nhận đặt cọc*” theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, cụ thể: Bà L (Bên A) đồng ý chuyển nhượng cho ông L (Bên B) quyền sử dụng đất tích 3.658m², thuộc thửa 1280, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 593209 cấp cho cá nhân cho bà Bùi Thị Xuân L vào ngày 16-5-2013, nguồn gốc do bà L nhận tặng cho từ ông Bùi Hữu N (bút lục từ 57 đến 62), giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc trên để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thể hiện bà L đã nhận tiền đặt cọc hai lần vào ngày 29-6-2018 và ngày 07-7-2018 tổng cộng là 200.000.000 đồng và cam kết “*bên bán có trách nhiệm hoàn tất thủ tục không quá 2 tháng kể từ ngày đặt cọc đất*”.

Do đó, có cơ sở xác định các bên đã ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018, ông L đã giao cho bà L 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Việc hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết hoàn toàn là do lỗi của bà L khi nhận tiền cọc và quá thời hạn thỏa thuận 02 tháng không hoàn tất thủ tục đến phòng công chứng để chuyển nhượng cho ông L theo quy định. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018 và trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Về yêu cầu phạt cọc: các bên có cam kết như sau “*Nếu bên A không thực hiện nội dung cam kết trên hoặc có sự tranh chấp về lô đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của bên B*”. Do bà L (bên A) từ chối việc giao kết hợp đồng như đã phân tích tại mục [2.2] nên yêu cầu phạt cọc 200.000.000

đồng của ông L (bên B) là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 11-01-2019 hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30-12-2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thiên L đối với bà Bùi Thị Xuân L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-6-2018 giữa ông Lê Thiên L và bà Bùi Thị Xuân L.

Buộc bà Bùi Thị Xuân L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Thiên L số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị Xuân L phải chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Thiên L không phải chịu án phí nên hoàn trả cho ông Lê Thiên L số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2016/0038832 ngày 21-5-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ái Ngân