

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ - TỈNH
VĨNH LONG**

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

Bản án số: 47/2024/DS - ST
Ngày: 22 - 4 - 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 LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Nghĩa
2. Ông Trần Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Xuân Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2023/TLST - DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2024/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971 (có mặt)

Trú tại: Số 8A/4 ấp TA, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L:
Luật sư Trần Bá Tước Văn phòng luật sư Trần Bá Tước – Thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Trú tại: ấp TA, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn X, sinh năm 1989. Trú tại: ấp TA, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn X: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971, trú tại: Số 8A/4 ấp TA, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2024) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 06/7/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Nguyễn Thành S có nhu cầu chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 22m, loại đất CLN, với giá 3.000.000đ/m², tọa lạc ấp Tân An, xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nên bà L đồng ý nhận chuyển nhượng, ông S chỉ vị trí đất là kế bên nhà của ông S và cắm trụ ranh, ông S không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L xem, ông S nói khi nào đo đạc xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, bà L đặt cọc số tiền 100.000.000đ, có viết giấy nhận đặt cọc tiền đất ngày 24/10/2021, ông S nhận tiền 100.000.000đ và có ký tên vào giấy nhận đặt cọc. Sau khi bà L đặt cọc, bà đã nhiều lần liên hệ với ông S để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông S không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy giấy nhận đặt cọc tiền đất ngày 24/10/2021 giữa bà L và ông S. Yêu cầu ông Nguyễn Thành S trả cho bà L tiền đặt cọc 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Thành S không có văn bản nêu ý kiến gì đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị L

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn X có bảng khai ý kiến như sau: Ngày 24/10/2021 anh X có ký tên vào giấy nhận đặt cọc tiền đất và anh chứng kiến việc ông Nguyễn Thành S có nhận tiền cọc 100.000.000đ của bà Nguyễn Thị L. Anh là con rể của bà L nên đi cùng với bà L để giao tiền cọc cho ông S, tiền cọc là của bà L.

Phản tranh luận: Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: bà L có đưa cho ông S số tiền 100.000.000đ để đặt cọc chuyển nhượng phần đất 6mx22m của ông S, ông S nhận tiền và có ký tên vào giấy nhận đặt cọc ngày 24/10/2021. Sau khi đặt cọc, bà L đã nhiều lần đến gặp ông S để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông S không đồng ý, nên Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L, hủy giấy đặt cọc giữa bà L và ông S, buộc ông S trả lại cho bà L 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 73, 76, 86, 234 Bộ luật TTDS. Bị đơn không thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật TTDS.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xét thấy, theo giấy đặt cọc ngày 24/10/2021 thể hiện việc bà L giao cho ông S số tiền 100.000.000đ đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 6mx22m của ông S, sau khi đặt cọc bà L có liên hệ với ông S nhiều lần để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông S không đồng ý, do đó là lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông S, do đó yêu cầu khởi kiện của bà L là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L

Hủy giấy nhận đặt cọc tiền đất ngày 24/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thành S

Buộc ông Nguyễn Thành S trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc ngày 24/10/2021 là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành S nộp 10.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thành S đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần 2, nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét, yêu cầu của bà L yêu cầu ông S trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và yêu cầu ông S trả tiền phạt cọc là 100.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Bà L cung cấp chứng cứ là giấy nhận đặt cọc tiền đất ngày 24/10/2021, thể hiện ông Nguyễn Thành S có nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, có chữ ký của ông Nguyễn Thành S, sau khi nhận tiền cọc ông S không giao đất cho bà L sử dụng cũng như không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, bà L đã liên hệ với ông S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nhưng ông S không đồng ý, nên bà L có yêu cầu Ban Hoà giải tại ấp Tân An hoà giải, ông S không tham dự; ông S cũng không tham gia hoà giải tại Toà án, Toà án tiến hành thu thập chứng cứ đối với ông S bằng hình thức lấy lời khai ông S, nhưng ông S không đồng ý cho tiến hành lấy lời khai ông S, và ông S cũng không có văn bản phản đối gì đối với yêu cầu của bà L, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn bên ông S. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông S phải trả cho bà L số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ và buộc ông S phải chịu phạt số tiền 100.000.000đ do từ chối giao kết hợp đồng với bà L theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, tổng cộng ông S có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 200.000.000đ.

[2.2] Trong giấy đặt cọc ngày 24/10/2021 có ghi bên mua là bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn X nhưng anh X thừa nhận anh chỉ là người chứng kiến giao dịch đặt cọc giữa bà L và ông S, tiền đặt cọc là của bà L, anh X không có yêu cầu gì.

[3] Về án phí: Ông S là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn tiền án phí, nên buộc ông S phải chịu 300.000đ tiền án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch 200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ.

[4] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Hủy giấy nhận đặt cọc tiền đất ngày 24/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thành S

Buộc ông Nguyễn Thành S có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành S phải chịu 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu tiền số 0000552 ngày 10 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các 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.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn X được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Thành S được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

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

(Đã Ký)

Đặng Thị Ngọc Tú