

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 86/2019/DS-ST

Ngày: 18 - 6 - 2019

V/v tranh chấp

“Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Chí Lin.

Bà Trần Thị Đồi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 696/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2019/QĐST-DS ngày 31/5/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Ngọc L, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Anh Đặng Thanh L1, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2018, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Ngọc L trình bày như sau:

Ngày 05/10/2018, anh L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Đặng Thanh L1 quyền sử dụng 02 thửa đất số 294, 300, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Hai bên có lập Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018 với số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng, anh L1 đã nhận số tiền cọc 700.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 05/11/2018, sẽ giao đủ số tiền còn lại và ký hợp đồng công chứng. Nhưng đến hết ngày 05/11/2018, anh L1 không đến phòng công chứng nên không thể ký hợp đồng. Do anh L1 đã vi phạm thỏa thuận theo Giấy nhận cọc nên ngày 11/11/2018, anh L1 có viết Tờ cam kết hẹn ngày 13/11/2018 sẽ hoàn trả tiền cọc và phạt cọc cho anh L, tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng. Đến ngày 13/11/2018, anh L1 không hoàn trả tiền cho anh L và tiếp tục viết Tờ cam kết hẹn đến ngày 20/11/2018 sẽ trả đủ số tiền cọc 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 20/11/2018, ông L1 vẫn không trả tiền cho anh L, đồng thời không liên lạc được.

Ngày 02/5/2019, anh L1 tiếp tục viết một Giấy hẹn, hẹn đến ngày 07/5/2019 sẽ thanh toán đầy đủ tiền cọc và phạt cọc cho anh L nhưng đến nay anh L1 vẫn chưa trả cho anh L bất cứ khoản tiền nào.

Do anh L1 vi phạm cam kết trên Giấy nhận cọc nên anh L yêu cầu hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018; yêu cầu anh L1 trả cho anh L số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 600.000.000 đồng, tổng cộng 1.300.000.000 đồng như đã cam kết tại Tờ cam kết.

Anh L xác định chỉ yêu cầu anh L1 trả tiền cọc và phạt cọc, không yêu cầu chủ thể khác cùng có trách nhiệm liên đới với anh L1.

Ngoài ra, anh L không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Đặng Thanh L1 trình bày tại Bản tự khai ngày 12/6/2019 như sau: Anh xác nhận có nhận tiền cọc mua bán đất của anh L số tiền 700.000.000 đồng. Anh đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của anh L nhưng xin thời gian 90 ngày để thanh toán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án thấy rằng, bị đơn có lời trình bày đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn, như vậy bị đơn xác định bị đơn có lỗi dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền cọc 700.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Ngày 23/11/2018, anh Trần Ngọc L nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018, yêu cầu anh Đặng Thanh L1 trả số tiền cọc và phạt cọc. Quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn anh Đặng Thanh L1 hiện nay đang cư trú tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An và có mặt tại địa phương nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Giấy nhận cọc xác lập vào ngày 05/10/2018, ngày 23/11/2018, anh L nộp đơn khởi kiện anh L1 tại Tòa án, do đó vụ án vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 BLDS 2015

Tại phiên tòa, bị đơn anh Đặng Thanh L1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các thủ tục theo pháp luật quy định nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[2]. Anh Trần Ngọc L và anh Đặng Thanh L1 thống nhất về việc ký Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018 và số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng để anh L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 294, 300, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn có lời trình bày thống nhất về việc ký giấy nhận cọc trên. Nên đây được xem là tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, 93 Luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện:

Thấy rằng, nội dung Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018 thể hiện đến ngày 05/11/2018, anh Trần Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại; ngược lại nếu anh L1 thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng sẽ phải đền gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Đến ngày hẹn trên giấy nhận cọc, anh L1 không thực hiện nội dung như đã cam kết, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho anh L, như vậy anh L1 là người có lỗi làm cho hợp đồng không thể giao kết. Mặt khác, sau khi không thể ký hợp đồng chuyển

nhượng, anh L1 nhiều lần viết Giấy hẹn cam kết với anh L về việc trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc; tại Bản tự khai anh L1 cũng có lời trình bày đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc theo như yêu cầu khởi kiện của anh L, do đó thấy rằng anh L1 cũng xác định anh có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết được.

Từ những phân tích trên, thấy rằng anh Trần Ngọc L yêu cầu hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018 và yêu cầu anh Đặng Thanh L trả lại tiền cọc đã nhận 700.000.000 đồng là phù hợp. Anh Đặng Thanh L1 có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết do đó yêu cầu phạt cọc của anh Trần Ngọc L là có căn cứ; anh L yêu cầu mức phạt cọc là 600.000.000 đồng, yêu cầu này của anh L không vượt quá quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự và anh L1 cũng đồng ý với mức phạt cọc này nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Anh Đặng Thanh L1 có lời trình bày xin thời gian 90 ngày để thanh toán toàn bộ số tiền mà anh L yêu cầu, anh L không đồng ý vì anh L1 đã hẹn nhiều lần. Xét thấy, số tiền cọc tương đối lớn và thời gian ký giấy nhận cọc đã lâu, do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn cần buộc anh L1 có nghĩa vụ trả cho anh L một lần số tiền cọc và phạt cọc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5]. Về trách nhiệm liên đới: Anh L xác định không yêu cầu chủ thể nào khác có trách nhiệm cùng liên đới với anh L1 để thanh toán tiền cho anh nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6]. Từ những phân tích trên, xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7]. Về án phí: Anh Đặng Thanh L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; cụ thể là 36.000.000 đồng + 3% (1.300.000.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 51.000.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc L đối với anh Đặng Thanh L1 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hủy Giấy nhận cọc ngày 05/10/2018 giữa anh Trần Ngọc L và anh Đặng Thanh L1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 294, 300; tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc anh Đặng Thanh L1 có trách nhiệm trả cho anh Trần Ngọc L số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc số tiền là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Đặng Thanh L1 nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 51.000.000 đồng (Năm mươi một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho anh Trần Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003745 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Thanh