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: 09/2018/DS-ST
Ngày: 18-01-2018
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: Ông Trần Văn Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Kim Tiến

2. Ông Nguyễn Văn Ghên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 661/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2018/QĐST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn R, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông R: Ông Lê Minh T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 603B, chung cư T, phường T, quận B, TP. H.

(Theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 28/11/2017 tại Văn phòng công chứng Đ)

Bị đơn: Bà Hà Thị Mỹ T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L.

(Ông T có mặt, bà Mỹ T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2017, biên bản hòa giải ngày 19/12/2017, nguyên đơn Đặng Văn R do ông Lê Minh T đại diện trình bày tóm tắt như sau: Ngày 23/9/2017, ông Đặng Văn R có thỏa thuận mua của bà Hà Thị Mỹ T phần đất diện tích 95m^2 thuộc thửa 283, tờ bản đồ số 5, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh L cùng 03 căn nhà trên thửa đất trên với giá là 1.900.000.000đ. Phần đất này do bà Mỹ T đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 24/6/2009. Cùng ngày 23/9/2017, hai bên có làm Giấy nhận cọc với nội dung ông R đặt cọc cho bà Mỹ T số tiền 500.000.000đ để đảm bảo cho việc bà Mỹ T thực hiện

việc chuyển nhượng phần diện tích đất và nhà nói trên cho ông. Hai bên thỏa thuận đến ngày 23/11/2017 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và ông R sẽ thanh toán tiếp cho bà Mỹ T số tiền 1.400.000.000đ. Bà Mỹ T đã nhận đủ khoản tiền cọc là 500.000.000đ và ký tên vào Giấy nhận cọc, việc giao nhận cọc có sự chứng kiến của chị ruột bà Mỹ T là bà Hà Thị Mỹ C. Đến ngày 10/11/2017, bà Mỹ T báo cho ông R là không đồng ý bán phần nhà, đất nói trên. Ông R có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải nhưng không có kết quả. Do bà Mỹ T (bên nhận đặt cọc) từ chối việc giao kết hợp đồng như thỏa thuận nên ông R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2017 giữa ông R và bà Mỹ T, buộc bà Hà Thị Mỹ T phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ và bồi thường thêm số tiền 500.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà Mỹ T phải trả cho ông R là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Trường hợp bà Mỹ T tiếp tục bán phần nhà đất trên theo thỏa thuận cho ông R thì ông R đồng ý tiếp tục mua, hai bên ra làm thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định. Trường hợp bà Mỹ T không đồng ý tiếp tục bán thì ông R giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Lê Minh T cũng xác định bà Hà Thị Mỹ C chỉ là người đếm tiền phụ bà Mỹ T, không có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án này. Đề nghị, Tòa án không xác định bà Hà Thị Mỹ C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông Lê Minh T có thay đổi yêu cầu khởi kiện và xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Văn R như sau: Ông Đặng Văn R chỉ khởi kiện yêu cầu bà Hà Thị Mỹ T phải trả lại khoản tiền cọc còn thiếu là 80.000.000đ và khoản tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Ông R xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến một phần số tiền cọc là 420.000.000đ, một phần số tiền phạt cọc là 400.000.000đ. Lý do rút một phần yêu cầu khởi kiện là trong thời gian hoãn phiên tòa, chờ xét xử vụ án, bà Mỹ T đã trả trước cho ông R một phần số tiền cọc đã nhận là 420.000.000đ.

Bị đơn Hà Thị Mỹ T trình bày tại bản khai và biên bản hòa giải ngày 19/12/2017 như sau: Vào lúc 13 giờ ngày 23/9/2017, bà có thỏa thuận bán cho ông Đặng Văn R 03 căn nhà và phần đất diện tích 95m^2 với giá 1.900.000.000đ (Một tỷ chín trăm triệu đồng) đúng như lời ông R trình bày. Ông R có đặt cọc cho bà số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Hai bên có làm Giấy nhận cọc ngày 23/9/2017 và cùng ký tên vào, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Triệu Việt P, bà Hà Thị Mỹ C. Đến khoản 16 giờ chiều cùng ngày 23/9/2017, bà có báo lại cho ông R là do các con, cháu của bà không đồng ý bán nên bà trả lại tiền cọc 500.000.000đ cho ông R. Tuy nhiên, ông R không đồng ý nhận lại tiền cọc. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã Đ có mời ra xã hòa giải 02 lần, ông R vẫn không đồng ý nhận lại tiền cọc. Nay ông R khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ thì bà đồng ý trả lại. Về việc ông R yêu cầu phạt cọc với số tiền là 500.000.000đ thì bà không đồng ý. Bởi vì, bà đi làm thuê chỉ có 03 triệu đồng một tháng, không có tiền trả cho ông R. Bà Mỹ T xác định khoản tiền cọc 500.000.000đ này do bà trực tiếp nhận và là do ông R đặt cọc cho bà, không liên quan gì chị ruột của bà là Hà Thị Mỹ C. Bà C chỉ là người phụ bà đếm tiền, không có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của đương sự, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự

đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn Hà Thị Mỹ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

Tại phiên Tòa, ông Lê Minh T đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Đặng Văn R có ý kiến xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Ông R chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mỹ T trả số tiền cọc đã nhận còn thiếu là 80.000.000đ, chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000đ. Lý do rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông R là trong thời gian hoãn phiên tòa, bà Mỹ T có trả cho ông R được 420.000.000đ trong số 500.000.000đ tiền cọc đã nhận, nên ông R xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến số tiền cọc và tiền phạt cọc. Đối chiếu quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ nội dung giấy nhận cọc ngày 23/9/2017 và sự thừa nhận của bà Hà Thị Mỹ T trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định ngày 23/9/2017, bà Mỹ T có nhận khoản tiền đặt cọc 500.000.000đ của ông Đặng Văn R. Mục đích nhận cọc là để bảo đảm cho việc bà Mỹ T chuyển nhượng phần nhà, đất tại thửa 283, tờ bản đồ số 5, Ấp B, xã Đ, huyện Đ cho ông R với giá tiền là 1.900.000.000đ. Sau khi nhận khoản tiền cọc 500.000.000đ, bà Mỹ T đã thay đổi ý kiến, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần nhà đất trên cho ông R. Đối chiếu nội dung thỏa thuận trên giấy nhận cọc thì trường hợp bên bán thay đổi ý kiến, không đồng ý việc tiếp tục chuyển nhượng cho bên mua thì phải đền bù gấp đôi số tiền đã nhận. Ngoài ra, đối chiếu quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 về "Đặt cọc" thì trong trường hợp này bên nhận cọc (bà Mỹ T) phải trả lại khoản tiền cọc đã nhận và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Bà Mỹ T nêu lý do ngay sau khi nhận cọc một thời gian ngắn (03 giờ) bà đã thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng và báo cho ông R để hoàn lại tiền cọc nhưng ông R không nhận nên chỉ đồng ý trả lại khoản tiền cọc 500.000.000đ, không đồng ý chịu phạt cọc 500.000.000đ là không đúng thỏa thuận của các bên, không phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên Tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Mỹ T trả số tiền cọc đã nhận còn thiếu là 80.000.000đ, chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000đ là đã có lợi cho bị đơn. Do đó, cần buộc bị đơn Hà Thị Mỹ T phải trả cho nguyên đơn Đặng Văn R số tiền cọc còn thiếu là 80.000.000đ, chịu phạt cọc số tiền 100.000.000đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 6, 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 thì bị đơn Hà Thị Mỹ T phải chịu 5.000.000đ án phí trên khoản tiền phạt cọc 100.000.000đ phải trả cho ông R. Đối với khoản tiền cọc 80.000.000đ mà bà Mỹ T đã đồng ý trả cho ông R, đây là khoản tiền không có tranh chấp nên bà Mỹ T không phải chịu án phí đối với khoản tiền này. Ông Đặng Văn R không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 328, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13; Điều 6, Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn R.

Hủy Giấy nhận cọc ngày 23/9/2017 giữa ông Đặng Văn R và bà Hà Thị Mỹ T.

Buộc bà Hà Thị Mỹ T trả cho ông Đặng Văn R số tiền cọc là 80.000.000đ và khoản tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Tổng cộng là 180.000.000đ.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến một phần số tiền cọc là 420.000.000đ và một phần số tiền phạt cọc là 400.000.000đ của ông Đặng Văn R.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Hà Thị Mỹ T phải nộp 5.000.000đ án phí sung công quỹ Nhà nước. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông R khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000đ theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001840, 0001841, cùng ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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, 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.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ, án văn.