

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**
Bản án số: 215/2023/DS-ST
Ngày 15 - 9 - 2023
V/v “Tranh chấp HĐ đặt cọc”

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

**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 Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Lý Hùng
2. Ông La Văn Việt

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TL-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 318/2023/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà [Nguyễn Thị H](#), sinh năm 1985

Địa chỉ: [Ấp C, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Người đại diện theo ủy quyền của bà [H](#) là ông [Nguyễn Trí M](#), sinh năm 1984. Địa chỉ: [Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông [Nguyễn Thanh L](#), sinh năm 1976. Địa chỉ: [Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 11 năm 2022 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn [Nguyễn Thị H](#) do ông [Nguyễn Trí M](#) trình bày như sau:

Ngày 29/01/2022, bà [Nguyễn Thị H](#) có ký Hợp đồng đặt cọc với ông [Hò Thanh L1](#) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông [L1](#) đã đồng ý nhận cọc của bà [H](#) số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 nền diện tích 500m² thuộc phần thửa 532 tờ bản đồ 21 [xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Giá

trị hợp đồng chuyển nhượng là 2.580.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 150 ngày từ ngày 29/02/2022 đến ngày 29/7/2022. Ông [L1](#) có cam kết tài sản thuộc sở hữu của ông [L1](#), có đầy đủ giấy tờ liên quan chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Mặc khác ông [L1](#) còn cam kết rằng đang tiến hành thủ tục mua bán và hoàn tất việc thanh toán cho ông [Mai Thành G](#) và chậm nhất đến ngày 29/7/2022 thì hoàn tất việc chuyển nhượng lại cho bà [H](#). Vì tin tưởng lời cam kết của ông [L1](#) nên bà [H](#) đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2022. Theo Hợp đồng đặt cọc thì quá thời hạn đặt cọc mà ông [L1](#) không bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bà [H](#) đã đặt cọc cho ông [L1](#) tương ứng với số tiền 500.000.000 đồng, trong trường hợp bà [H](#) không tiếp tục mua nữa thì bà [H](#) sẽ chịu mất cọc. Nay quá thời hạn đặt cọc nhưng ông [L1](#) không chuyển nhượng đất cho bà [H](#), bà [H](#) liên lạc yêu cầu ông [L1](#) ra công chứng nhưng ông [L1](#) cố tình né tránh không thực hiện. Nay ông đại diện cho bà [H](#) yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2022 và [Hồ Thanh L1](#).

2. Buộc [Hồ T](#) có tranh có trách nhiệm hoàn lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa bà [H](#) rút lại yêu cầu này.

Bị đơn ông [Hồ Thanh L1](#): đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện phát biểu:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông [L1](#) trả bà [H](#) 500.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà [H](#) về việc yêu cầu bồi thường cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thi H](#) nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại [huyện Đ, tỉnh Long An](#) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà [Nguyễn Thi H](#) khởi kiện được xác định là nguyên đơn; [Nguyễn Thanh L](#) được xác định là bị đơn.

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc của giữa bà H với ông L thời điểm phát sinh tranh chấp từ tháng 7/2022 đến nay vẫn còn thời hiệu theo quy định Điều 155 và 429 Bộ luật dân sự 2015.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Chứng cứ được các bên xác định là giấy nhận cọc ngày 29/01/2022.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

Bà H yêu cầu ông L phải trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo giấy nhận cọc ngày 29/01/2022. Hội đồng xét xử thấy rằng theo giấy này ông L có hứa bán cho bà H 04 nền tại thửa đất 322 tờ bản đồ 21 xã Đ do ông Mai Thành G đứng tên với số tiền là 2.580.000.000 đồng, bà H có đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Ông L hẹn đến ngày 29/7/2022 sẽ ra công chứng chuyển quyền cho phía bà H nhưng đến hạn ông L không thực hiện và đi khỏi địa phương bà H không liên lạc được. Tòa án đã tiến hành đăng báo thông tin yêu cầu khởi kiện của bà H cho ông L biết và tổng đạt văn bản tố tụng cho người thân ông L (cha ông L) biết yêu cầu này của bà H nhưng ông L không phản hồi ý kiến. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng bà H rút lại yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông L phải chịu án phí.

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, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 288, Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị H](#) về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” với ông [Hồ Thanh L1](#).

1.1. Vô hiệu giấy nhận tiền cọc ghi ngày 29/01/2022 giữa bà [Nguyễn Thị H](#) với [Hồ T](#);

1.2. Buộc ông [Hồ Thanh L1](#) trả cho bà [Nguyễn Thị H](#) 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

1.3. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thanh H1](#) về việc yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông [Hồ Thanh L1](#) phải nộp 24.000.000 đồng án phí có giá ngạch, 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Tổng cộng ông [Hồ Thanh L1](#) phải nộp 24.300.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. [H2](#) lại cho bà [Nguyễn Thị H](#) là 24.300.000 đồng theo các biên lai số 0008219, 0008217, 0008218 cùng ngày 14/3/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

4. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

5. 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 án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

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

Nguyễn Thị Mộng Thúy