

**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: 68/2021/DS-ST

Ngày: 28 - 5 - 2021

“V/v: tranh chấp giao dịch dân sự về 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 Nguyễn Thị Vụ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

Bà Nguyễn Thị Rạt;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Như Ý - Thư ký Tòa án, 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 Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 373/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020 về *“giao dịch dân sự về đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Trương Anh T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 705 Nguyễn Thị Định, phường Cát Lái, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông T là ông Nguyễn Thái L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 263/97 Phú Lợi, phường 2, thành phố Sóc Tr, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Cao Thái H, văn phòng luật sư Thái H và cộng sự, thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 705 Nguyễn Thị Định, phường Cát L, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp 1, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1973.

Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1987;

Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã Đức Hòa Đ, huyện C, tỉnh Long An.

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Anh T do ông Nguyễn Thái L trình bày: Ông Trương Anh T và ông Nguyễn Tấn K có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất rừng tại thửa đất số 11 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp 1 xã Đức Hòa Đ, huyện C, tỉnh Long An có chiều ngang 5 m x 32 m tổng diện tích 160 m² với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ngày 05/8/2019 ông T có đặt cọc cho ông K với số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nhưng hiện nay không biết vì lý do gì mà ông T không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nữa và theo như thỏa thuận trong giấy nhận cọc ngày 05/8/2019 thì ông K chấp nhận trả lại tiền cọc cho ông T và có hứa đền bù cho ông T số tiền bằng với số tiền mà ông T đã đặt cọc cho ông K.

Sau nhiều lần đến tìm thì ngày 03/01/2020 ông K có cam kết đến ngày 13/01/2020 sẽ thanh toán đủ tiền nhưng đến tháng 02 năm 2020 ông K có trả cho ông T 100.000.000 đồng. Việc làm của ông K ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết buộc ông Nguyễn Tấn K phải trả cho ông Trương Anh T số tiền 300.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 05/8/2019 giữa ông Trương Anh T và ông Nguyễn Tấn K.

Bị đơn là ông Nguyễn Tấn K vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình hòa giải và trong bản tự khai ông K trình bày và yêu cầu: Ông thống nhất một phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông L về việc giữa ông và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất như ông T trình bày, tuy nhiên khi tiến hành thỏa thuận chuyển nhượng ông có trình bày cho ông T biết việc diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T tại thời điểm đó đang tranh chấp tại Tòa án nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đồng ý nhận chuyển nhượng nên ông có nhận tiền cọc của ông T là 200.000.000 đồng.

Thời gian dài nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nên ngày 22 âm lịch (không nhớ tháng nào) năm 2019 ông T có đến nhà ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim M có trả cho ông T 100.000.000 đồng ông mới yêu cầu ông T đưa giấy cọc để ông ghi lại số tiền đã trả nhưng ông T trình bày quên không có đem theo và nhận tiền đi về.

Sau tết âm lịch ông T nhận thêm số tiền cọc còn lại là 100.000.000 đồng do con gái ông là Nguyễn Thị Kim Ch đưa tiền cho ông T.

Việc ông K đã trả toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng (tiền nhận cọc) cho ông T nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim M và Nguyễn Thị Kim Ch vắng mặt nhưng tại phiên hòa giải ngày 16/4/2021 bà M đại diện trình

bày như sau: Bà thống nhất trình bày của ông K và không trình bày bổ sung, tiền nhận cọc của ông T bà M và Ch đã trả xong nên không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc như nguyên đơn yêu cầu. Việc trả tiền cho ông T lần 01 bà M trả không lập biên nhận, lần 02 Ch trả ông T có nhận tiền và ghi vào sổ tay của Ch vào ngày 14 tháng 02 năm 2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh H vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 13/4/2021 ông Nguyễn Thanh H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 11 tờ bản đồ số 6 xã Đức Hòa Đ mà hai bên đang tranh chấp (ông T và ông K) là do ông H nhận thừa kế từ cha ông là ông Nguyễn Văn Ch vào năm 2005, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông K và ông T ông không biết và không liên quan đến ông, diện tích đất của ông vẫn do ông quản lý và sử dụng, ông không tranh chấp với ông K và ông T và yêu cầu Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Cao Thái H trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông K phải trả ch ông T số tiền 300.000.000 đồng vì ông K là người có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nên phải có nghĩa vụ phạt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo.

- Về quan điểm xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng vô hiệu nên các bên phải trả nhau những gì đã nhận, ông T thừa nhận có nhận lại của ông K 100.000.000 đồng tiền cọc và cả hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc là đúng quy định.

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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trương Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn K phải trả cho ông T tiền cọc và phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng nên xác định quan hệ pháp luật là “giao dịch dân sự liên quan tới đặt cọc” nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Ông Nguyễn Tấn K cư trú tại ấp 1, xã Đức Hòa Đ, huyện C, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo

quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M và Ch dù không cung cấp tài liệu chứng cứ là giấy nhận cọc ngày 05/8/2019 (bản chính) và chứng cứ việc ông T có nhận tiền là 100.000.000 đồng từ gia đình ông K nhưng được các đương sự thừa nhận nên căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử xem đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận định như sau: Ông Trương Anh T và ông Nguyễn Tấn K có thỏa thuận nhận tiền cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang 5 m, dài 32m, loại đất rừng tại thửa đất số 11 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 1 xã Đức Hòa Đ, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông K đã nhận tiền cọc của ông T là 200.000.000 đồng và ông T thừa nhận đã nhận lại số tiền 100.000.000 đồng cọc từ phía ông K nhưng tại Công văn số 14099 ngày 27/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định thửa đất số 11 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại ấp 1 xã Đức Hòa Đ, huyện C, tỉnh Long An là của ông Nguyễn Thanh H nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn Ch và hiện nay ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy tại thời điểm thỏa thuận nhận cọc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên đã vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc ông Nguyễn Tấn K trình bày đã trả xong số tiền 200.000.000 đồng cho ông T nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của ông mặc dù Tòa án đã yêu cầu nhưng ông vẫn không thực hiện vì vậy hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phạt cọc của ông Trương Anh T yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả cho ông do không thực hiện đúng các thỏa thuận trong giấy nhận cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là do hai bên cùng có lỗi nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định là 2.000.000 đồng ông T chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tài sản.

[6] Áp dụng quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với các số tiền chậm thi hành án.

[7] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016 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 ông Trương Anh T được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Tấn K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng nên phải chịu

10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0005613 và 0005612 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa) Ông T còn phải nộp thêm 2.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 264 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Anh T đối với ông Nguyễn Tấn K về việc “giao dịch dân sự về đặt cọc”.

Vô hiệu giấy nhận cọc ngày 05/8/2019 giữa ông Trương Anh T và ông Nguyễn Tấn K.

Buộc ông Nguyễn Tấn K có nghĩa vụ trả cho ông Trương Anh T số tiền cọc là 100. 000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Anh T đối với ông Nguyễn Tấn K đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Anh T và ông Nguyễn Tấn K mỗi người có nghĩa vụ chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tài sản. Toàn bộ số tiền ông T đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên ông K có nghĩa vụ nộp lại 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để hoàn trả cho ông Tuấn.

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 xong 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Tấn K phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Anh T phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0005613 và 0005612 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa) Ông T còn phải nộp thêm 2.200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 28/5/2021). Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- CC. THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Vụ