TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THẠNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày: 13-9-2023
V/v "Tranh chấp về đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, 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. Ông Phùng Phi Loan

2. Bà Nguyễn Ngọc Nhuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim The – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp về đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST ngày 20 tháng 6 năm 2023, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa sơ thẩm số 71/TB-TA ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Long T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1972 và bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2023, thì nội dung khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Long T được tóm tắt như sau: Ngày 06/11/2022, ông T có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc

D. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T có đặt cọc cho ông P, bà D số tiền 400.000.000đ để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 55 và 11, cùng tờ bản đồ số 7, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông P, bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 2.094.500.000đ). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 06/11/2022 đến ngày 06/12/2022, sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông T sẽ giao số tiền còn lại cho ông P, bà D. Đến ngày 06/12/2022, ông P, bà D không thực hiện theo đúng cam kết là đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng với lý do là đất đang thế chấp ngân hàng để vay tiền, nên không rút ra được để ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T. Sau đó, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà D thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên, nếu không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc cho ông T, nhưng ông P, bà D vẫn không thực hiện. Đến ngày 27/12/2022, ông P đã trả lại cho ông T được số tiền 50.000.000đ, còn lại số tiền 350.000.000đ thì ông P, bà D hứa sẽ lấy thửa đất khác bán và lấy tiền trả cho ông T, nhưng sau đó lại hứa hẹn kéo dài và không thực hiện.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận còn nợ lại là 350.000.000đ và chịu phạt cọc với số tiền 350.000.000đ.

Ngày 22/5/2023, ông T có đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 350.000.000đ. Ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận còn nợ lại là 350.000.000đ.

Bị đơn là ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng thể hiện yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long T đối với ông P, bà D, nhưng ông P và bà D không có bất kỳ văn bản nào gởi cho Tòa án thể hiện ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày ý kiến bổ sung như sau:

- Bà Nguyễn Thị Thanh N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Long T giữ nguyên ý kiến rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 350.000.000đ. Ông T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận còn nợ lại là 350.000.000đ. Bà N xác định ngày 27/12/2022, giữa ông T với ông P, bà D có gặp nhau thỏa thuận việc hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 và bên ông P, bà D đã trả lại một phần số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ, còn nợ lại số tiền 350.000.000đ, nhưng trên biên nhận ghi nhầm ngày nhận số tiền 50.000.000đ là ngày 07/11/2022.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu ý kiến như sau:

- Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của đương sự tại phiên tòa, cho thấy ngày 06/11/2022 giữa ông Nguyễn Long T với vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông T có đặt cọc cho ông P, bà D số tiền 400.000.000đ để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 55 và 11, cùng tờ bản đồ số 7, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông P, bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 2.094.500.000đ). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 06/11/2022 đến ngày 06/12/2022, sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông T sẽ giao số tiền còn lại cho ông P, bà D. Tuy nhiên, theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 55 và thửa 11 do ông P, bà D đứng tên, thì trong thời gian này, ông P, bà D đang thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng để vay tiền. Nội dung hợp đồng đặt cọc còn ghi *"còn khoảng 07 công đang làm giấy bên Tòa án trong thửa 11"*, nghĩa là có phần đất đang tranh chấp. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Long T với vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D liên quan đến thửa 55 và thửa 11 là vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế các bên đã thỏa thuận hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 và bên ông P, bà D đã trả cho ông T được 01 phần tiền cọc là 50.000.000đ vào ngày 27/12/2022, còn nợ lại số tiền 350.000.000đ, nên việc ông T khởi kiện yêu cầu ông P, bà D liên đới trách nhiệm trả lại khoản tiền cọc 350.000.000đ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền là 350.000.000đ, nguyên đơn là ông Nguyễn Long T đã rút lại phần yêu cầu này, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phần yêu cầu này của nguyên đơn.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do bị đơn là ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D không đến tham gia phiên họp, nên Tòa án chỉ tiến hành họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tổ chức hòa giải được. Sau đó, nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn là ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D đã được triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần

thứ 02 mà vẫn vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu phạt cọc số tiền là 350.000.000đ, đây là sự tự nguyện của đương sự, nên căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long T về việc đòi ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D phải trả lại số tiền đặt cọc còn nợ lại là 350.000.000đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bản gốc "Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022" mà ông T dùng làm chứng cứ khởi kiện ông P, bà D thể hiện nội dung ông T có đặt cọc cho ông P, bà D số tiền 400.000.000đ, để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 55 và 11, cùng tờ bản đồ số 7, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông P, bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 2.094.500.000đ). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 06/11/2022 đến ngày 06/12/2022, sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông T sẽ giao số tiền còn lại cho ông P, bà D. Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 có chữ ký mang tên ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D, tại trang 02 của bản gốc hợp đồng có nội dung: *"Hôm nay ngày 7/11/2022 Anh Nguyễn Minh P có trả bớt tiền cọc đất 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) còn lại 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng), chữ ký mang tên Nguyễn Long T"*. Ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng thể hiện yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long T đối với ông P, bà D, nhưng ông P và bà D không có bất kỳ văn bản nào gởi cho Tòa án thể hiện ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của ông T hay phản đối chứng cứ do ông T đưa ra. Tại Kết luận giám định số 778/KL-KTHS ngày 15/8/2023 của Phòng K - Công an tỉnh L cũng đã xác định chữ ký trên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 là của ông P, bà D. Do đó, Hội đồng xét xử đủ căn cứ kết luận Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 giữa ông T với ông P, bà D là có thật. Tại phiên tòa, bà N đại diện theo ủy quyền của ông T đã xác định ngày 27/12/2022, ông T với ông P, bà D có gặp nhau thỏa thuận việc hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 và bên ông P, bà D đã trả lại một phần số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ, còn nợ lại số tiền 350.000.000đ, nhưng trên biên nhận ghi nhầm ngày nhận số tiền 50.000.000đ là ngày 7/11/2022. Trình bày này của bà N phù hợp với nội dung đơn kiện của ông T, phù hợp với nội dung ghi tại trang 02 bản gốc của hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022, đủ cơ sở xác định vào ngày 27/12/2022, ông T với ông P, bà D đã tự thỏa thuận hủy bỏ, chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022, nên Hội đồng xét xử không xem xét về hiệu lực của hợp đồng này. Theo thỏa thuận thì ông P và bà D đã trả được 01 phần tiền cọc là 50.000.000đ cho ông T, còn nợ lại ông T số tiền cọc là 350.000.000đ chưa trả. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông P, bà D phải trả tiếp

số tiền đặt cọc 350.000.000đ còn nợ là phù hợp quy định tại Điều 278, Điều 280 Bộ luật Dân sự, nên được chấp nhận.

[2.2] Những phân tích trên, cho thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, nên được chấp nhận.

[2.3] Về chi phí tố tụng về việc giám định chữ ký là 6.000.000đ: Do ông P, bà D không thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng trong vụ án, dẫn đến việc nguyên đơn là ông Nguyễn Long T phải yêu cầu giám định chữ ký của ông P, bà D trên hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 làm căn cứ giải quyết vụ án. Kết quả giám định đã xác định đúng là chữ ký của ông P, bà D, nên ông P và bà D phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 6.000.000đ theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T đã tạm nộp số tiền chi phí tố tụng là 6.000.000đ, nên buộc ông P, bà D liên đới trách nhiệm hoàn lại cho ông T số tiền 6.000.000đ.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ 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, bị đơn là ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D phải liên đới trách nhiệm chịu án phí là 17.500.000đ. Nguyên đơn Nguyễn Long T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 278, Điều 280, Điều 328, Điều 422, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long T về đòi lại tiền đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D phải liên đới trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Long T số tiền đặt cọc còn nợ theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2022 là 350.000.000đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Long Trung liên quan đến khoản tiền phạt cọc là 350.000.000đ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D phải liên đới trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Long T số tiền 6.000.000đ.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh P và bà Trần Thị Ngọc D phải liên đới trách nhiệm nộp 17.500.000đ án phí sung Ngân sách Nhà nước. H lại cho ông Nguyễn Long T khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000đ theo các biên lai thu số 0004470 và 0004471 cùng ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

6. Án xử sơ thẩm công khai, ông Nguyễn Long T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Minh P, bà Trần Thị Ngọc D được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. 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 hoặc bị cưỡng chế theo quy 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.

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 Tân Thạnh;
-Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ, án văn.