TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2019/DS-ST.
Ngày: 07-3-2019.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé.

Ông Trần Quang Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng- Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp 7, xã Nhựt ChA, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.(vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Trần Du X, sinh năm 1967, địa chỉ: phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1970; (vắng mặt)

2. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp X, xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Phạm Văn T trình bày trong đơn khởi kiện và trình bày tiếp theo của ông Trần Du X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 24/7/2018, ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của bà A và ông H với giá 250.000.000 đồng, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 9, diện tích

412,5m^2, đất toạ lạc tại xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Ông T đã đặt cọc cho bà A và ông H số tiền là 170.000.000 đồng, và hẹn đến khi làm thủ tục sang tên thì ông T sẽ đưa tiếp số tiền còn lại là 80.000.000 đồng. Đến thời hạn trên, ông T yêu cầu bà A và ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, nhưng bà A và ông H kéo dài đến nay mà không thực hiện hợp đồng.

Nay ông T yêu cầu bà A và ông H phải trả cho ông T số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng, yêu cầu trả một lần trong thời gian ngắn. Khi bà A và ông H trả hết nợ cho ông T, ông T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A và ông H.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày tại phiên hòa giải ngày 18 tháng 02 năm 2019 như sau: Bà A có vay của ông T số tiền là 170.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, hai bên thỏa thuận nếu hết thời hạn vay mà bà A không trả tiền cho ông T thì bà A phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Nay ông T yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà A và ông H đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 9, diện tích 412,5m^2, đất toạ lạc tại xã Thanh Vĩnh Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, ông T yêu cầu bà A và ông H phải trả cho ông T số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm tính từ ngày 18/02/2019. Trong thời hạn trả nợ nêu trên thì bà A và ông H phải trả tiền lãi cho ông T, mỗi tháng trả 1.600.000 đồng, bà A và ông H trả hết nợ cho ông T, ông T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A và ông H thì bà A đồng ý.

Ông Ngô Văn H là bị đơn vắng mặt không có lý do.

Các đương sự không còn trình bày hay yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn kiện bị đơn, tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Ngày 24 tháng 7 năm 2018, nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27 tháng 9 năm 2018 nguyên đơn khởi kiện, nên việc khởi kiện của nguyên đơn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Bị đơn đã được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[4] Thỏa thuận đặt cọc giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc A để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số

16, tờ bản đồ số 9, xã Thanh Vĩnh Đông, diện tích là 412,5 m^2 được lập thành văn bản, ông T đã giao cho bà A số tiền là 170.000.000 đồng, bà A giao cho ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 118621 do Ủy ban nhân nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Phạm Thị Bé ngày 24 tháng 7 năm 2013, bà Bé tặng cho bà A và được chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đăng ký thay đổi chủ sử dụng sang cho bà A đứng tên. Bà A xác định là bà A có vay của ông T số tiền là 170.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, nếu hết thời hạn vay mà bà A không trả tiền cho ông T thì phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Hội đồng xét xử xét thấy đã hết thời gian theo thỏa thuận mà bà A không trả tiền, cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên bà A đã vi phạm thỏa thuận. Bà A và ông T thỏa thuận được là bà A sẽ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 288, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc bà A liên đới với ông Ngô Văn H trả cho ông Phạm Văn T số tiền là 170.000.000 đồng. Bà A và ông H còn phải trả tiền lãi nếu như chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy địn tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Tại phiên hòa giải, ông Trần Du X đại diện cho ông T yêu cầu phạt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng và tính lãi với số tiền lãi là 1.600.000 đồng/tháng, thời gian tính lãi là khi Tòa án giải quyết vụ án cho đến khi bà A và ông H trả xong số tiền cọc và phạt cọc, bà A đồng ý với yêu cầu của ông X, nhưng yêu cầu này đã vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa, ông Trần Du X đã rút lại yêu cầu này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 288, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 của ông Phạm Văn T, buộc ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn T số tiền là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người phải

thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Phạm Văn T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 118621 do Ủy ban nhân nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Phạm Thị Bé ngày 24 tháng 7 năm 2013, chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng sang cho bà Nguyễn Thị Ngọc A đứng tên.

2. Về án phí:

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001045 ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

4. Bản án 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**:*
-Tòa án tỉnh;
-Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
-Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành;
-Các đương sự;
-Lưu (hồ sơ, án văn)

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

Võ Văn Tùng