TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST
Ngày: 14.4.2021
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C - TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Yến Trinh**
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Ngọc Thi**
2. Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Thanh Tuyền** – Thẩm tra viên Tòa án của Tòa án nhân dân huyện C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Xuân Thùy** – Kiểm sát viên

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2020/TLST – DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐST - DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2021/QĐST – DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phan Văn B**, sinh năm 1963
Địa chỉ: Ấp Long Khánh, xã P, huyện C1, tỉnh Long An (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Xuân S**, sinh năm: 1962
Hộ khẩu thường trú: Số 45/70, đường số 10, khu phố 7, phường BH, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
Tạm trú: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn B_1**, sinh năm 1971
Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 30/6/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/01/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn B trình bày như sau:

Ngày 28/5/2020 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông S diện tích đất khoảng 200m^2 thuộc một phần thửa 2569, tờ bản đồ số 3 và một căn nhà cấp 4 có chiều ngang 3m, chiều dài 10m, diện tích khoảng 30 m^2 tọa lạc tại xã L, huyện

C, tỉnh Long An với giá là 365.000.000 đồng. Phần đất này ông S nhận chuyển nhượng từ ông B_1 vào năm 2019 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng ông có đặt cọc cho ông S số tiền 100.000.000 đồng, hai bên hẹn trong thời gian 30 ngày từ ngày 28/5/2020 đến ngày 29/6/2020 ông S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, giao nhà đất cho ông và ông thanh toán số tiền còn lại cho ông S là 265.000.000 đồng. Tuy nhiên ngày 28/5/2020 ông đến giao tiền và nhận nhà, đất thì ông S không đồng ý giao nhà, đất ngay khi ông giao tiền xong mà hẹn S ngày hôm sau mới giao nhà, đất nên ông không đồng ý giao tiền. Sau đó ông S đã bán lại nhà, đất nêu trên cho ông B_1. Do đó ông yêu cầu ông S phải trả lại cho ông số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc và yêu cầu ông S phải chịu phạt cọc số tiền là 100.000.000 đồng do ông S đã có lỗi không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2020.

* Bị đơn ông Phạm Xuân S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Phần đất có diện tích khoảng 200 m^2 thuộc một phần thửa 2569, tờ bản đồ số 03 có nguồn gốc là của ông nhận chuyển nhượng từ ông B_1 với giá 300.000.000 đồng vào năm 2019 nhưng do đất ông mua là đất lúa, diện tích không đủ hạn mức được tách thửa mà nhà nước đã quy định nên không làm thủ tục S tên được mà hai bên chỉ lập giấy tay mua bán. Sau khi mua đất ông cất 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 30 m^2 để ở từ năm 2019 cho đến nay. Đến tháng 5/2020 do ông mắc nợ nên mới bán nhà, đất nêu trên cho ông B với giá là 365.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ. Ngày 28/5/2020 hai bên làm hợp đồng đặt cọc và ông B có đặt cọc cho ông số tiền 100.000.000 đồng, hẹn trong thời hạn 30 ngày tính từ ngày 28/5/2020 đến ngày 29/6/2020 ông B giao đủ số tiền 265.000.000 đồng còn lại và ông giao nhà, đất cho ông B. Đến ngày 28/6/2020 vợ chồng ông B có đến gặp ông yêu cầu ông giao nhà, đất cho ông B thì ông B sẽ giao đủ cho ông số tiền còn lại là 265.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý mà yêu cầu ông B giao xong tiền rồi qua hôm sau ông sẽ giao nhà, đất nhưng ông B không đồng ý nên hai bên mới không thực hiện được hợp đồng. Sau đó ông chờ ông B thực hiện hợp đồng đến 10 ngày nhưng ông B vẫn không thực hiện nên ông đã bán lại nhà, đất cho ông B_1 vào ngày 09/7/2020 với giá 350.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông trả lại cho ông B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Vì ông B đã không thực hiện đúng theo hợp đồng hai bên đã giao kết nên ông B phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm:

* Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn ông Phan Văn B đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Đối với bị đơn ông Phạm Xuân S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ba đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không tham gia phiên tòa, căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S, ông Ba là đúng quy định.

* Về nội dung:

Ông Phan Văn B khởi kiện yêu cầu ông Phạm Xuân S trả lại cho ông B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu ông S phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng do ông S không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết vào ngày 28/5/2020.

Xét thấy, căn cứ vào nội dung hợp đồng mua bán đất lập ngày 28/5/2020 cùng lời trình bày của ông B, ông S, ông Ba cho thấy thời điểm hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất đối với phần diện tích đất khoảng 200m^2, thuộc một phần thửa 2569, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An và ông B đặt cọc cho ông S số tiền 100.000.000 đồng thì phần đất này của ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất do ông B_1 vẫn còn đứng tên chủ sử dụng nhưng ngay từ khi ông S thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B thì ông B_1 cũng biết mà không có ý kiến gì, do vậy khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vẫn có thể từ ông B_1 chuyển nhượng S thẳng qua cho ông B. Bên cạnh đó, đến ngày thực hiện hợp đồng công chứng, ông S không thực hiện công chứng mà buộc ông B phải trả tất cả số tiền còn lại theo thỏa thuận và ngay trong quá trình tranh chấp chờ giải quyết thì ông S lại chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông B_1. Do đó, xét thấy hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông S nên ông B khởi kiện yêu cầu ông S trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho ông Phạm Xuân S và ông Nguyễn Văn B_1 nhưng ông S và ông B_1 vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông S và ông B_1.

* Về nội dung:

[1] Tranh chấp giữa ông Phan Văn B với ông Phạm Xuân S là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Phạm Xuân S trả lại cho ông B số tiền đã nhận đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

[3] Xét thấy tại Hợp đồng mua bán đất ngày 28/5/2020 giữa ông B với ông S có thể hiện nội dung ông B đặt cọc cho ông S số tiền là 100.000.000 đồng và thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 28/5/2020 đến ngày 29/6/2020. Tại các biên bản hòa giải của Tòa án ông S cũng thừa nhận có nhận của ông B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và cũng thừa nhận ngày 28/6/2020 ông B có đến gặp ông S để giao tiếp số tiền 265.000.000 đồng nhưng do ông S không đồng ý giao nhà, đất ngay khi ông B giao tiền nên hai bên mới xảy ra tranh chấp. Hơn nữa tranh chấp giữa hai bên chưa được giải quyết xong thì ông S lại đem nhà, đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B bán lại cho ông B_1. Từ đó cho thấy ông S đã không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết với ông B nên ông S phải có nghĩa vụ trả lại cho ông B số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng. Và do ông S là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên ông S phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy tổng số tiền ông S phải trả lại cho ông B là 200.000.000 đồng.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở.

[4] Về án phí: Ông Phạm Xuân S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% trên số tiền phải trả cho ông B.

Ông Phan Văn B được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147; khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B đối với ông Phạm Xuân S về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Phạm Xuân S phải trả lại cho ông Phan Văn B số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông B cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông S phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Ông Phạm Xuân S phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Phan Văn B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008815 ngày 28/9/2020 và 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0009323 ngày 12/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TRẦN THỊ YẾN TRINH

Thành viên
Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Yến Trinh