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

Bản án số: 91/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Đẹp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bạch Ngọc Bay.

2. Bà Đặng Thị Mỹ Phương.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Ôn Tú Trân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Long An.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 240/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Hoàng N, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 240/127/29 đường Nguyễn V, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Cao Hoàng T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 275 ấp Long Hưng, xã T, huyện G, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Phong V, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 240/127/29 Nguyễn V, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 13 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N trình bày:

Vào ngày 28/8/2019, bà và ông Cao Hoàng T ký Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc với nội dung ông Cao Hoàng T sẽ chuyển nhượng cho bà phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 195,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 709, tờ bản đồ số 07, loại đất LUC tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 650.000.000đồng. Ông T đã nhận số tiền cọc 400.000.000đồng và thỏa thuận 04 tháng sau kể từ ngày đặt cọc bên ông T có trách nhiệm làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì bà sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Khi đó thửa đất 709 do bà Nguyễn Thị H là mẹ của ông T đứng tên quyền sử dụng đất, bà H đã chết và các anh chị em của ông T đang làm thủ tục thừa kế cho ông T đứng tên. Tuy nhiên đến thời hạn thỏa thuận nhưng ông T không thực hiện, bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T vẫn không thực hiện các thủ tục để bà được cấp giấy mà cố tình né tránh, do không liên lạc được với ông T nên bà khởi kiện yêu cầu ông T hoàn trả lại cho bà số tiền cọc là 400.000.000đồng, yêu cầu phạt cọc 800.000.000đồng. Tổng cộng yêu cầu ông T hoàn trả số tiền 1.200.000.000đồng.

Bị đơn ông Cao Hoàng T đã được Tòa án niêm yết hợp lệ bản sao đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N; các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp; Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; Thông báo phiên hòa giải; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Tuy nhiên ông Cao Hoàng T vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hoàng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phong V trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà N. Số tiền đặt cọc cho ông Thuận là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông không có yêu cầu mà để một mình bà N vợ ông khởi kiện yêu cầu.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện G tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn ông Cao Hoàng T vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Cao Hoàng T hoàn trả số tiền đặt cọc 400.000.000đồng, phạt cọc 800.000.000đồng, tổng cộng 1.200.000.000đồng. Bà N cho rằng khi ký giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 28/8/2019 bà biết thửa đất 709, tờ bản đồ số 07, loại đất LUC tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị H là mẹ của ông T đang đứng tên chủ quyền nhưng khi đó ông T xác định với bà là bà Hoa đã chết và ông được nhận thừa kế từ bà H. Ông T cam kết với bà trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng, có ông Nguyễn Thành T là người giới thiệu mua bán đất chứng kiến làm chứng. Khi đến thời hạn 04 tháng thì bà nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển quyền cho bà nhưng ông T cố tình né tránh cho đến nay. Do ông T vi phạm thỏa thuận tại Điều 4 của giấy thỏa thuận đặt cọc nên yêu cầu ông T phải

hoàn trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000đồng.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như thụ lý đúng thẩm quyền, xác định tư cách người tham gia tố tụng chính xác, tống đạt văn bản tố tụng cho đương sự, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 28/8/2019 giữa bà Trương Thị Hoàng N và ông Cao Hoàng T thỏa thuận bà N đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 195,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 709, tờ bản đồ số 07, loại đất LUC tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Long An. Khi đặt cọc bà N biết thửa đất 709 do bà Nguyễn Thị H là mẹ của ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền đặt cọc chuyển nhượng, đồng thời phần đất đặt cọc nhận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa. Vì vậy giao dịch đặt cọc giữa bà N và ông T vô hiệu. Khi giao dịch đặt cọc vô hiệu thì ông T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà N số tiền nhận đặt cọc là 400.000.000đồng, giao dịch vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà N. Đề nghị căn cứ Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu ông T hoàn trả số tiền cọc 400.000.000đồng và bác yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đồng. Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Cao Hoàng T hoàn trả số tiền đặt cọc và phạt cọc phát sinh từ Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc nên quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn cư trú tại xã L, huyện G, tỉnh Long An. Căn cứ các Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Long An.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn ông Cao Hoàng T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

[3] Ngày 28/8/2019, bà Trương Thị Hoàng N đặt cọc 400.000.000đồng cho ông Cao Hoàng T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích đã đo đạc thực tế là 195,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 709, tờ bản đồ số 07, loại đất LUC, diện tích 1.702m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Long An cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/5/2015 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 197831, số vào sổ cấp GCN: CH 03713.

Bà N cho rằng các bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông T phải hoàn tất các thủ tục để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận không được ghi trong hợp đồng nhưng có ông Nguyễn Thành T là người giới thiệu mua bán đất làm chứng. Hết thời hạn trên, ông T không thực hiện đúng cam kết nên bà N khởi kiện yêu cầu ông T trả lại tiền cọc 400.000.000đồng và phải chịu phạt cọc là 800.000.000đồng theo Điều 4 của Hợp đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Hoàng N thấy rằng: Tại thời điểm bà N đặt cọc cho ông T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 195,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 709 thì thửa đất 709 đang do bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Hoàng Tr vào ngày 06/5/2020 thể hiện: Bà Hỏi chết ngày 13/4/2019. Bà H có 06 thừa kế gồm bà Cao Thị Ngọc Th, bà Cao Thị Ch, bà Cao Thị X, bà Cao Thị H, ông Cao Hoàng Tr và ông Cao Hoàng T. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông T có quyền hưởng một kỷ phần thừa kế do bà Hỏi để lại là 1/6 diện tích của thửa 709 có diện tích 1.702m^2 nên ông T nhận đặt cọc chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 195,5m^2 của thửa 709 là phù hợp với nội dung "Tôi hưởng thừa kế của mẹ là Nguyễn Thị H đồng ý bán cho chị Trương Thị Hoàng N, DT: 8,5M x 23M= 195,5M" trong giấy thỏa thuận đặt tiền cọc và bà N xác định nội dung này do ông T viết là có cơ sở. Bà N xác định giữa các bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông T phải hoàn tất thủ tục để bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có lời khai xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Thành T. Bị đơn ông Cao Hoàng Thuận đã được thông báo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ do bà N cung cấp, kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng. Căn cứ Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định ông T không phản đối lời trình bày của bà N, lời khai của ông T cùng các chứng cứ do bà N cung cấp. Đến ngày 17/4/2020, ông Cao Hoàng T cùng với các thừa kế của bà H lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà H để lại là quyền sử dụng thửa đất số 709 có diện tích 1.702m^2 cho ông Cao Hoàng Tr và ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó thấy rằng ông T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc với bà N mà để lại phần diện tích đất được hưởng thừa kế từ bà H cho ông Cao Hoàng Tr đã thể hiện ý chí chủ quan của ông T là từ chối chuyển nhượng đất cho bà N nên có cơ sở xác định ông T hoàn toàn có lỗi. Vì vậy bà N yêu cầu ông T trả tiền cọc 400.000.000đồng và chịu phạt số tiền 800.000.000đồng là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc và quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Hoàng N không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Ông Cao Hoàng T phải chịu án phí trên số tiền hoàn trả cho bà N.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị Quyết 326/2017/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N về việc yêu cầu ông Cao Hoàng T hoàn trả số tiền cọc và chịu phạt cọc.

Buộc ông Cao Hoàng T hoàn trả cho bà Trương Thị Hoàng N số tiền cọc 400.000.000đồng và chịu phạt cọc số tiền 800.000.000đồng, tổng cộng là 1.200.000.000đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Hoàng T phải chịu 48.000.000đồng án phí.

Hoàn trả cho bà Trương Thị Hoàng N số tiền 24.000.000đồng tạm ứng án phí do bà N nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G theo biên lai thu số 0012752 ngày 07/12/2021.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn bà Trương Thị Hoàng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Phong V có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Cao Hoàng T vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

4. Trường hợp 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, 7a, 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 G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phan Thị Đẹp