TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ GẠO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2020/DSST
Ngày: 11/6/2020
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Hiền Huệ.

Ông Châu Vũ Bình.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thơ, Thư ký Tòa án.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 64/2020/TLST-DS ngày 10/3/2020 về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2020/QĐXXST-DS ngày 19/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; (có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trần Xuân N, sinh năm 1980; (có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 25/10/2019, anh Trần Xuân N có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 88, tờ bản đồ số 40, diện tích 255,8m^2, tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng;

Anh Nguyễn Văn T đã đặt cọc cho anh Trần Xuân N 100.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng thì anh N phải làm thủ tục sang tên, giao đất. Khi đã hết thời hạn 03 tháng nhưng anh N không thực hiện nghĩa vụ thủ tục sang tên, giao đất và không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh T. Anh N không trả tiền cọc và tiền phạt cọc như đã thỏa thuận;

Anh Nguyễn Văn T yêu cầu anh Trần Xuân N trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 19/5/2020 của bị đơn Trần Xuân N trình bày: Giữa anh Trần Xuân N và anh Nguyễn Văn T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 45, ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang. Anh T có đặt cọc cho

anh N 100.000.000 đồng, trong thời gian làm giấy tờ thì gặp khó khăn và có trao đổi với anh T là giao đất và cắm cọc trước và cho anh N ứng thêm một ít tiền;

Anh N có điện thoại cho anh T để nói chuyện thì anh T đồng ý nhưng 03 ngày sau anh T trả lời không đồng ý và yêu cầu anh N trả tiền cọc và tiền phạt cọc. Anh N không đồng ý theo yêu cầu của anh T và anh T là người hủy hợp đồng trước.

Anh N đồng ý trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn Trần Xuân N đồng ý trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự; Thời hạn, thời hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân Sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án;

Các đương sự có mặt tại phiên Toà, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không yêu cầu xem xét về thời hạn, thời hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét;

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc anh Trần Xuân N trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy*:*

Căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ của anh Nguyễn Văn T, vào ngày 25/10/2019, anh Trần Xuân N có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 88, tờ bản đồ số 40, diện tích 255,8m^2, tại ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 1.900.000.000 đồng;

Anh Nguyễn Văn T đã đặt cọc cho anh Trần Xuân N 100.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng thì anh N phải làm thủ tục sang tên và giao đất cùng tài sản gắn liền với đất. Khi đã hết thời hạn 03 tháng nhưng anh N không thực hiện nghĩa vụ thủ tục sang tên, giao đất và không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh T. Anh N không trả tiền cọc và tiền phạt cọc như đã thỏa thuận;

Tại phiên toà, Anh Trần Xuân N thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và lập 02 hai hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, anh T có đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc gấp 05 lần nếu không thực hiện nghĩa vụ và quyền của các bên tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 03 tháng, nhưng gia đình anh N gặp một số khó khăn nên anh N có thỏa thuận

với anh T là giao đất trước rồi làm thủ tục sang tên sau nhưng anh T không đồng ý;

Tại phiên tòa, anh T không thừa nhận anh N có giao đất;

Anh Nguyễn Văn T thừa nhận sau thời hạn 03 tháng kể từ ngày 25/10/2019, anh N không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục sang tên và giao đất như đã thỏa thuận. Anh T đã gặp anh N và cho thêm thời gian để anh N làm thủ tục sang tên và giao đất như thỏa thuận nhưng anh N không thực hiện;

Anh T thừa nhận có thỏa thuận miệng với anh N nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh N phải trả tiền cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng nếu không thì anh sẽ khởi kiện ra tòa và phải trả 05 lần tiền cọc. Anh N đồng ý nhưng sau đó anh N không thực hiện. Tại phiên tòa anh N cũng thừa nhận việc trên vì hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn nên không trả tiền cọc và tiền phạt cọc;

Căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 25/10/2019, anh Nguyễn Văn T có đặt cọc cho anh Trần Xuân N số tiền 100.000.000 đồng và có thỏa thuận phạt cọc gấp 05 lần nếu phía anh N vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019;

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Yêu cầu của anh Nguyễn Văn T là có cơ sở, bởi vì: Căn cứ vào hai hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, về hình thức, nội dung là hợp đồng đặt cọc, quy định quyền, nghĩa vụ của các bên nếu vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; Hợp đồng không vi phạm về hình thức; Nội dung của hợp đồng, không trái quy định của pháp luật, các đương sự thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật;

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2019, anh Trần Xuân N có thỏa thuận trong thời hạn ba tháng thì anh N sẽ làm thủ tục sang tên và giao đất cho anh T, trong thời hạn 03 tháng anh N không giao đất và không làm thủ tục sang tên cho anh T nên anh N đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc;

Anh N là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nên phải có trách nhiệm trả tiền cọc và tiền phạt cọc như đã thỏa thuận;

Vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T cho nên cần buộc anh Trần Xuân N có nghĩa vụ trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng, thời gian thực hiện trả tiền một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Xuân N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn lại số tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 328, 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 92, 147, 220, 227, 235 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T.

Buộc anh Trần Xuân N có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);

Thời gian thực hiện trả tiền một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Trần Xuân N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí mà anh T đã nộp 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0003535 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Anh Trần Xuân N phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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.

Án tuyên vào lúc 14 giờ 40 phút, ngày 11/6/2020, có mặt anh Nguyễn Văn T, vắng mặt anh Trần Xuân N.

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

Trương Vĩnh Hữu

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
Lưu: HS, AV.