

Bản án số: 15/2019/DS-ST

Ngày 26-7-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Chung

Ông Nguyễn Tiên Chinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Định- Thư ký Tòa án nhân dân huyện LN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LN tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thẩm thụ lý số: 78/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2019/QĐST-DS ngày 02/5/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2019/QĐST-DS ngày 31/5/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2019/QĐST- DS ngày 27/6/2019 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh An Văn H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Phố TH, thị trấn ĐN, huyện LN, tỉnh Bắc Giang

-Bị đơn: Anh Tăng Văn D, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Chị Tô Thị P, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn XP, xã CĐ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 03/12/2018 và các bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh An Văn H trình bày: Ngày 17/5/2017 anh có cho anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P vay số tiền là 450.000.000 đồng. Để làm đảm bảo cho khoản tiền vay trên anh D, chị P đã làm hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 036440 do UBND huyện LN cấp ngày 24/9/2013. Số vào sổ cấp: CH 03094; QĐ số 872/QĐ-UBND tên người sử dụng đất là ông Tăng Văn D, sinh năm 1978, bà Tô Thị P, sinh năm 1980, địa chỉ thôn XP, xã CĐ, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 22 diện tích

369,1m². Thời hạn đặt cọc là 01 năm tính từ ngày 17/5/2017 đến ngày 17/5/2018 nếu anh D, chị P không trả số tiền vay thì làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H. Nếu anh D, chị P không chuyển nhượng thửa đất trên vì bất kỳ lý do gì thì phải trả cho anh H gấp đôi toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận đồng thời phải chịu phạt theo quy định của pháp luật về đặt cọc tại thời điểm đặt cọc. Sau khi làm thủ tục đặt cọc mảnh đất trên anh đã giao đủ số tiền cho anh D, chị P. Đến ngày 17/5/2018 anh D, chị P không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho gia đình anh như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2017 và cũng chưa trả cho gia đình anh được đồng nào tiền gốc đã đặt cọc và lãi theo thỏa thuận. Nay anh khởi kiện ra Tòa yêu cầu anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải thanh toán trả anh số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay anh An Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Bị đơn anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P* đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P không đến Tòa án làm việc, từ chối khai báo.

Tại phiên tòa hôm nay anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P vắng mặt lần hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LN tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa HĐXX sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự, nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Phía bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 328; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 238, 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh An Văn H. Buộc Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải có nghĩa vụ trả cho anh An Văn H số tiền gốc đã đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện anh An Văn H yêu cầu anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P trả khoản tiền gốc theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2017 là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc là

450.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa anh An Văn H với anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Việc đặt cọc giữa anh H với anh D, chị P đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện LN theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Bị đơn anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P đang có nghĩa vụ trả tiền cho anh An Văn H theo hợp đồng đặt cọc, nhưng anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P đi khỏi nơi cư trú, không thông báo anh An Văn H và cũng không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú. Tòa án xác minh tại địa phương xác định anh D, chị P có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng đi làm ăn xa, không thông báo cho địa phương biết địa chỉ nên địa phương không biết anh D, chị P đi đâu, làm gì, thỉnh thoảng anh D, chị P có về nhà ở thôn XP, xã CD vài ngày song lại đi, lịch trình đi về không cố định. Tòa án đã đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật và niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ nhiều lần tại nơi cư trú của anh D, chị P nhưng anh D, chị P không đến Tòa án để viết bản tự khai, hòa giải và cung cấp chứng cứ. Anh D, chị P cố tình che giấu địa chỉ nhằm trốn tránh nghĩa vụ với anh An Văn H. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P vắng mặt lần hai không có lý do. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh An Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Về số tiền phải trả theo hợp đồng đặt cọc và phạt cọc:

Tại tiểu mục 3.3 Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2017 hai bên có thỏa thuận rằng: “Sau khi nhận tiền đặt cọc, nếu bên A không chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bên B nữa vì bất kỳ lý do nào thì bên A phải trả cho bên B gấp đôi toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận của bên B nói trên, đồng thời bên A phải chịu phạt theo quy định của pháp luật về đặt cọc. Trường hợp nếu có tranh chấp phát sinh từ nội bộ bên A, thì bên A tự giải quyết và cam kết không làm ảnh hưởng tới quyền nhận chuyển nhượng đất của bên B”, đây là một trong những thỏa thuận để hai bên làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 036440 do UBND huyện LN cấp ngày 24/9/2013. Số vào sổ cấp: CH 03094; QĐ số 872/QĐ-UBND tên người sử dụng đất là ông Tăng Văn D, sinh năm 1978, bà Tô Thị P, sinh năm 1980 địa chỉ thôn XP, xã CD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 22 diện tích 369,1m². Do phía anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P đã không thực hiện như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến việc chuyển nhượng đất không thể thực hiện. Nay phía anh H yêu cầu anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải trả lại số tiền gốc đã đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng. HĐXX xét thấy Giao dịch dân sự giữa anh An Văn H với vợ chồng anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P đã được xác lập ngày 17/5/2017 hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 116,

Điều 118, Điều 119, Điều 120 của Bộ luật dân sự năm 2015, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

Kể từ khi nhận tiền đặt cọc đến ngày 17/5/2018 anh D, chị P chưa trả cho anh H đồng nào tiền gốc theo như hợp đồng đặt cọc và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H như thỏa thuận trong hợp đồng. Nay anh H yêu cầu anh D, chị P trả cho anh số tiền gốc đã đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng. HĐXX xét thấy lỗi dẫn đến hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 22 diện tích 369,1m² tại thôn XP, xã CD, huyện LN, tỉnh Bắc Giang là thuộc về anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P, không phải lỗi của anh An Văn H, do đó anh An Văn H yêu cầu anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải chịu số tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự là có cơ sở được chấp nhận.

[3] *Về trách nhiệm trả tiền:* Quá trình giải quyết vụ án anh An Văn H yêu cầu vợ chồng anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải có trách nhiệm liên đới trả tiền. Hội đồng xét xử xét thấy, trong giấy nhận tiền cả anh D và chị P cùng ký nhận nên căn cứ Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. HĐXX xác định đây là số nợ chung của anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P nên cần buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải có trách nhiệm trả anh An Văn H số tiền gốc đã đặt cọc là 450.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:* Kể từ ngày có đơn đề nghị thi hành án của anh An Văn H, nếu anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P không trả được số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] *Về chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú:* Quá trình giải quyết vụ án anh An Văn H có đơn đề nghị Tòa án đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P. Tòa án đã tạm thu số tiền 5.000.000 đồng và thanh toán với anh An Văn H xong nên cần buộc anh An Văn H phải chịu khoản tiền chi phí đăng thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo khoản 2 Điều 385 của Bộ Luật dân sự.

[6] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:* Quá trình giải quyết vụ án anh An Văn H có đơn đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo hợp đồng mà anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P đã đặt cọc ngày 17/5/2017, Tòa án đã tạm thu số tiền 5.000.000 đồng của anh An Văn H và thanh toán với anh An Văn H xong. Nay cần buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải hoàn trả anh An Văn H số tiền trên là phù hợp với quy định tại Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] *Về án phí:* Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải chịu 45.000.000 đồng tiền án phí

dân sự sơ thẩm. Anh An Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh An Văn H 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003632 ngày 18/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LN.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 328; Điều 357; Điều 443; Điều 444; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh An Văn H đối với anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P về “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải có nghĩa vụ trả cho anh An Văn H số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải hoàn trả anh An Văn H 5.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và anh An Văn H có đơn đề nghị thi hành án mà anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền phải thi hành án thì anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P còn phải chịu tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất 10% quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. *Về án phí*: Buộc anh Tăng Văn D, chị Tô Thị P phải chịu 39.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh An Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh An Văn H 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003632 ngày 18/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LN.

3. *Về quyền kháng cáo*: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong 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, Điều 7, Điều 7a

và Điều 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 Bắc Giang;

VKSND tỉnh Bắc Giang;

VKSND huyện LN;

Chi cục THADS huyện LN;

Các đương sự;

Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa