

Bản án số: 67/2021/DS-ST

Ngày: 09 - 7 - 2021

V/v: “Tranh chấp dân sự
về Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn H.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn H.

2. Ông Nguyễn Thành P.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T , tỉnh A .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: bà Phan Thị D - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T , tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLST-DS ngày 15/01/2021 về việc “Tranh chấp dân sự - Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2021/QĐXX-DS ngày 04/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2021/QĐST-DS ngày 25/6/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn P , sinh năm 1985.

Địa chỉ: tổ 4, ấp B, xã M, thành phố L , tỉnh A .

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn P là: ông Phan Hòa N, sinh năm 1987. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 20/10A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh A . (Văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng H công chứng số 135, quyển số 01/SCT/CK,ĐC ngày 26/5/2021).

2. Bị đơn: - Bà Nguyễn Thị N , sinh năm 1951. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1950. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 077, ấp V, xã V , huyện T , tỉnh A .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 10/8/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày: ngày 28/9/2018, ông P có thỏa thuận sang nhượng một mảnh đất thổ cư của vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N diện tích 255m² (ngang 06m, dài 42,5m) tính từ lộ vào, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A với số tiền là 180.000.000 đồng. Khi mua đất, hai bên có làm tờ giao kèo sang nhượng đất ở. Ông P đã đặt cọc cho ông A, bà N 20.000.000 đồng; khi ông A, bà N làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P xong sẽ giao đủ số tiền còn lại. Sau đó, ông A và bà N có mượn thêm của ông P 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi cán bộ địa chính tiến hành đo đạc để thực hiện việc sang tên, chuyển quyền thì diện tích đất mà ông A, bà N bán cho ông P không đủ diện tích như hai bên thỏa thuận (chỉ có khoảng 60m² đất thổ cư, phần còn lại là đất nông nghiệp). Ngoài ra, con của ông A, bà N ngăn cản, không đồng ý bán cho ông P. Do vậy, hợp đồng mua bán đất không thành.

Đến ngày 16/4/2019, vợ chồng ông A, bà N có làm tờ thỏa thuận trong 90 ngày sẽ trả lại tiền cọc mua đất thổ cư cho ông P là 25.000.000 đồng (trong đó có 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 5.000.000 đồng tiền mượn) nhưng vẫn không trả lại tiền cho ông P.

Do ông A, bà N không thực hiện đúng theo hợp đồng sang nhượng đất nên ông P yêu cầu ông A và bà N trả lại số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng); đồng thời yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Riêng 5.000.000 đồng, ông A và bà N đã mượn của ông P thì ông không yêu cầu trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/6/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: vào ngày 28/9/2018, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P phần đất thổ cư diện tích 255m² (ngang 06m, dài 42,5m) tính từ mé lộ vào phía trong (đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A) với số tiền là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Vợ chồng bà N có làm Tờ giao kèo sang nhượng đất với ông P. Theo đó, vợ chồng bà đã nhận tiền cọc của ông P là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại ông P sẽ giao đủ khi vợ chồng bà làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho ông P. Sau đó, việc chuyển nhượng đất không thành, do con của bà N không đồng ý bán. Vì vậy, ngày 16/4/2019, vợ chồng bà có làm Tờ thỏa thuận trả lại tiền cọc mua đất thổ cư với số tiền 25.000.000 đồng (trong đó có 20.000.000 đồng tiền đặt cọc; 5.000.000 đồng tiền mượn của ông P) trong vòng 90 ngày sẽ trả đủ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn nên đến nay vợ chồng bà vẫn chưa trả cho ông P. Nay ông P yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền đặt cọc sang nhượng đất là 20.000.000 đồng và phạt cọc là 20.000.000 đồng thì bà đồng ý trả lại cho ông P 40.000.000 đồng. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, không có khả năng trả một lần cho ông P nên xin được trả dần từ nay đến cuối năm 2021 trả hết số tiền 40.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Á vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm hiện tại, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như: xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, có đơn xin xét xử vắng mặt đúng quy định.

Bị đơn vắng mặt không lý do tại phiên tòa nên đã từ bỏ quyền của mình.

- *Về việc giải quyết vụ án:* qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 20.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000 đồng.

+ Về lãi suất: không xem xét.

+ Về án phí: bị đơn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn Á, bà Nguyễn Thị N có đăng ký thường trú tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Phan Hòa Nhựt (là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đúng với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị N đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, các lần triệu tập ông Á và bà N đều

vắng mặt, không lý do. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung: ông Nguyễn Văn P yêu cầu ông Nguyễn Văn Á và bà Nguyễn Thị N trả số tiền đặt cọc sang nhượng đất là 20.000.000 đồng và phạt cọc 20.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc) do không thực hiện đúng hợp đồng sang nhượng đất giữa hai bên.

[3.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị N đồng ý trả lại cho ông P số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000 đồng. Riêng ông Nguyễn Văn Á vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản nào phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Xét, Tờ giao kèo (sang nhượng đất ở) thấy rằng: ông P với vợ chồng ông Á, bà N có xác lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất thổ cư. Theo đó, ông Á và bà N sang nhượng cho ông P 255m² đất thổ cư (ngang 06m, dài 42,5m), đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A với số tiền là 180.000.000 đồng. Ông P đặt cọc cho ông Á, bà N 20.000.000 đồng; số tiền còn lại ông P sẽ trả đủ khi ông Á, bà N thực hiện xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông P. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được do con của ông Á, bà N ngăn cản, không cho chuyển nhượng và diện tích đất cũng không đúng như thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “....nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc,....”.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn Á, bà Nguyễn Thị N có xác lập hợp đồng đặt cọc. Do bị đơn không thực hiện Hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và trả 20.000.000 đồng (tương đương giá trị tài sản đặt cọc) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Á, bà N có nghĩa vụ trả cho ông P tổng số tiền 40.000.000 đồng.

[4] Về lãi suất: nguyên đơn ông Nguyễn Văn P không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Á, bà N bị buộc trả số tiền nêu trên nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông P không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[6] Xét, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P .

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

1.2. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N phải chịu chung 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008172, ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , tỉnh A .

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- TAND tỉnh A ;
- VKSND huyện T ;
- Chi cục THADS huyện T ;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn H