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

Bản án số: 57/2017/DS-ST
Ngày: 10-11-2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Chí Cường

2. Bà Nguyễn Anh Thư

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thắm – Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Lức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Lan Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2017/TLST-DS ngày 01-6-2017. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2017/QĐST-DS ngày 05-10-2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 35/2017/QĐST-DS ngày 24-10-2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Loan P, sinh năm 1966

Địa chỉ: XXX/YYY, THĐ, phường XX, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Thạch Minh N, sinh năm 1993

Địa chỉ: XX, NTP, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy uỷ quyền chứng thực số 813, quyển số: - SCT/CK, CĐ ngày 25-5-2017 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1960

2. Bà Lê Thị R, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã TL, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Ông N có mặt; ông T và bà R vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 23-5-2017; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14-6-2017 và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị Loan P trình bày:

Ngày 07-10-2016, bà Trương Thị Loan P với vợ chồng ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 54, 58, diện tích 8.043m^2, tờ bản đồ số 8, tại xã Thạnh Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 878754 do Uỷ ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 23-7-1999 cho ông Huỳnh Văn T. Các thửa đất trên đang bị kê biên để xử lý tài sản thi hành án theo Quyết định số 16/QĐ.CCTHA ngày 27-7-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Theo thoả thuận của hợp đồng đặt cọc thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1.200.000.000 đồng. Số tiền thoả thuận đặt cọc là 100.000.000 đồng và thời hạn giao kết hợp đồng công chứng chuyển quyền sử dụng đất là 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P đã giao cho ông T, bà R số tiền cọc là 100.000.000 đồng, nhưng sau đó ông T, bà R yêu cầu bà P đưa trước tiền mua bán đất là 40.000.000 đồng để ông T, bà R lo chi phí thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của nhà nước.

Sau khi ông T, bà R nhận tiền đặt cọc và tiền thanh toán trước thì bà P đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà R thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông T, bà R cố tình trì hoãn. Nay ông T, bà R đã nộp tiền tại thi hành án để giải toả kê biên nhưng chuyển nhượng đất cho người khác. Bà P nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T, bà R trả lại số tiền cọc đã nhận và tiền đưa trước nhưng ông T, bà R cố tình lánh mặt, không có thiện chí hợp tác.

Do ông T, bà R vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc và đã chuyển nhượng tài sản cho người khác nên ông T, bà R phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và đền gấp 03 lần tiền cọc nhưng bà P chỉ yêu cầu ông T, bà R trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 02 lần tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và trả lại tiền đưa trước là 40.000.000 đồng; tổng cộng số tiền ông T, bà R phải trả lại cho bà P là 340.000.000 đồng. Bà P không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng.

Bà P không yêu cầu ông T, bà R tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại các Bản tự khai ghi ngày 10-7-2017 và tại Biên bản bản hoà giải ngày 10-7-2017 bị đơn ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị R trình bày:

Ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R phải có nghĩa vụ thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức đã kê biên tài sản của ông T, bà R là thửa đất số 54, 58, diện tích 8.043m^2, tờ bản đồ số 8, tại xã Thạnh Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 878754 do Uỷ ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 23-7-1999 cho ông Huỳnh Văn T, theo Quyết

định số 16/QĐ.CCTHA ngày 27-7-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Trong quá trình thi hành án, bà Trần Thị Loan P với vợ chồng ông T, bà R có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07-10-2016 để chuyển nhượng thửa đất số 54, 58 và tài sản gắn liền với đất cho bà P; theo thoả thuận thì bà P có đặt cọc cho ông T, bà R số tiền là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà P không giao số tiền 716.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự để giải toả kê biên nên ông T, bà R không thể ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất cho bà P theo thoả thuận. Như vậy, việc không ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của bà P nên bà P phải chịu mất cọc. Bà P yêu cầu ông T, bà R trả lại tiền đặt cọc, tiền phạt cọc thì ông T, bà R không đồng ý vì bà P đã vi phạm thời hạn thanh toán theo như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng do bà P mua khung nhà tiền chế của vợ chồng ông T, bà R. Việc mua bán chỉ giao kết bằng lời nói và ông T, bà R đã nhận đủ tiền 40.000.000 đồng của bà P. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà P có lấy 02 cây mai vàng, 01 bồn nước 500 lít, 01 bàn dài và 01 bàn tròn mặt đá, chân gỗ, 01 bộ ván. Ông T, bà R sẽ trả lại cho bà P số tiền 40.000.000 đồng nếu bà P trả lại 02 cây mai vàng, 01 bồn nước 500 lít, 01 bàn dài và 01 bàn tròn mặt đá, chân gỗ, 01 bộ ván, nhưng ông T, bà R không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Việc bà P yêu cầu ông T, bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông T, bà R không đồng ý vì ông T, bà R đã chuyển nhượng cho người khác để có tiền thi hành án đúng thời gian.

Sau khi Toà án thụ lý, giải quyết vụ án thì theo yêu cầu của bà P ngày 11-8-2017, Toà án quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với thửa đất số 54 (cũ), 132 (mới), diện tích: 6.683m^2 và thửa số 58 (cũ), 133 (mới), 1.360m^2, mục đích sử dụng: ĐRM, Hg/b (cũ), HNK, ONT (mới); toạ lạc tại xã Thạnh Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 878754, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1987 QSDĐ/0211-LA do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Văn T, để đảm bảo cho việc thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Toà án đã tổ chức hoà giải ngày 10-7-2017 nhưng các đương sự không thoả thuận được và tại các phiên hoà giải tiếp theo bị đơn ông T, bà R đều vắng mặt nên hoà giải không được, Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu ông T, bà R trả lại tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và trả lại tiền đưa trước là 40.000.000 đồng; tổng là 340.000.000 đồng. Bà P không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng; không yêu cầu ông T, bà R tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R vắng mặt lần thứ hai.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Bị đơn ông T, bà R đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà Trương Thị Loan P khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R trả tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền đưa trước tổng cộng là 340.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07-10-2016. Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005, Toà án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản" nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần hai, nhưng vắng mặt tại phiên toà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt ông T, bà R.

[3] Theo Đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của bà P; bị đơn ông T, bà R và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05-10-2017 thì bà P yêu cầu ông T, bà R liên đới trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và tiền đưa trước là 40.000.000 đồng; tổng cộng là 340.000.000 đồng; bị đơn ông T, bà R không có yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét hậu quả pháp lý theo pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, đương sự có mặt không xuất trình, giao nộp thêm chứng cứ, tài liệu mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05-10-2017 và các tài liệu, chứng cứ kèm theo Công văn số 05/CCTHADS ngày 05-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức đã được Hội

đồng xét xử công bố công khai tại phiên toà, để làm căn cứ xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

[5] Theo sự thừa nhận của các đương sự và văn bản hợp đồng đặc cọc thì vào ngày 07-10-2016 giữa bà Trương Thị Loan P với ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 54, 58, tờ bản đồ số 8, tại xã Thạnh Lợi, huyện Bến Lức theo giấy CNQSD đất số K 878754 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 03-7-1997. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa bà P với ông T, bà R giao kết xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 122, 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng đặt cọc ngày 07-10-2016 có hiệu lực pháp luật.

[6] Theo thoả thuận đặt cọc và sự thừa nhận của ông T, bà R thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 07-10-2016 bà P đã đặt cọc cho ông T, bà R số tiền 100.000.000 đồng và trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 07-10-2016) thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng và ông T, bà R phải nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Cơ quan thi hành án đang giữ để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và ngay sau khi công chứng hợp đồng thì bà P phải có nghĩa vụ thay ông T, bà R giao số tiền 716.000.000 đồng cho Cơ quan thi hành án; số tiền này, sẽ được Cơ quan thi hành án giữ và sẽ thi hành sau khi tài sản được đăng ký chuyển quyền sang cho bà P, nhưng theo Biên bản giao quyết định, văn bản về thi hành án ngày 15-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức thì đến ngày 15-3-2017 ông T mới nhận lại giấy CNQSD đất số K 878754 nhưng không giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà P mà giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 54, 58 cho người khác là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên ông T, bà R phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Theo thoả thuận thì ông T, bà R phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc gấp ba lần tiền đặt cọc, nhưng bà P chỉ yêu cầu ông T, bà R phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc là có lợi cho ông T, bà R nên ông T, bà R phải có nghĩa vụ trả lại cho bà P số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; tổng cộng là 300.000.000 đồng.

[8] Theo sự thừa nhận của ông T, bà R và chữ viết xác nhận trên văn bản hợp đồng đặt cọc ngày 07-10-2016 thì ông T, bà R đã nhận thêm của bà P số tiền 40.000.000 đồng. Xét thấy, ông T và bà R cho rằng số tiền này là tiền mua khung nhà tiền chế nhưng không có chứng cứ chứng minh và bà P cũng không thừa nhận nên theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông T, bà R phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 40.000.000 đồng cho bà P.

[9] Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11-8-2017 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức vẫn tiếp tục thi hành cho đến khi Toà án có thẩm quyền có quyết định huỷ bỏ theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Từ nhận định trên, có đủ cơ sở khẳng định ông T, bà R phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà P số tiền cọc và tiền phạt cọc và tiền đưa trước tổng cộng là 340.000.000 đồng. Cho nên yêu cầu khởi kiện của bà P và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có căn cứ pháp luật.

[11] Ông T, bà R phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.000.000 đồng theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án năm 2017. Bà P không phải chịu án phí. Trả lại cho bà P tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 8.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án năm 2017;

Căn cứ vào Điều 122, 256, 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản của bà Trương Thị Loan P đối với ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị R.

2. Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị R có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Trương Thị Loan P số tiền cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và tiền đưa trước là 40.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 11-8-2017 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức tiếp tục được thi hành cho đến khi Toà án có thẩm quyền có quyết định huỷ bỏ theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị R phải liên đới nộp tiền án phí là 17.000.000 đồng.

- Trả lại cho bà Trương Thị Loan P tiền tạm ứng án phí là 8.500.000 đồng, theo Biên lai thu số 0005302 ngày 01-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

6. Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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 Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Lưu HS, Lưu án văn.

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

Nguyễn Văn Phương