TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN TRỤ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 37/2023/DS-ST Ngày: 03-7-2023 V/v "Tranh chấp yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Còn

2/ Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Mãi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngày 03 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2023/TLST-DS, ngày 02 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số AA, Phạm Thị Đ, Phường A, thành phố A, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn H là ông Hà Đình Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số AAA, Quốc lộ AA, Phường AA, thành phố A, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023) (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đỗ Văn H và ông Hà Đình Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 03/11/2022, ông Đỗ Văn H và ông Nguyễn Thanh H1 có xác lập giao dịch đặt cọc mua bán toàn bộ nhà kho Thanh Long Hai H1 có diện tích 1.250m^2 tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (Tài sản bán từ mặt đất trở lên, trong đó: có Văn phòng và toàn bộ đường dây điện) theo giấy biên nhận bán nhà kho, với giá bán là 450.000.000 đồng. Theo giấy biên nhận bán nhà kho các bên thỏa thuận sẽ thanh toán làm 2 đợt như sau:

Đợt 01: Ngày 03/11/2022, ông H đã đặt cọc cho ông H1 số tiền 250.000.000 đồng đã giao tiền cho ông H1 (có biên nhận ông H1 đã nhận tiền cọc).

Đợt 02: Còn lại 200.000.000 đồng thì ông H sẽ thanh toán cho ông H1 sau khi tháo dỡ nhà nho, hoàn tất mọi thủ tục bàn giao tài sản vào ngày 15/11/2022. Khi đến ngày hẹn 15/11/2022, để ký hợp đồng hoàn tất hồ sơ thủ tục bàn giao nhà kho thì ông H1 hứa đến ngày 27/11/2022 sẽ giao nhà kho cho ông H, nếu không giao nhà kho thì ông H1 sẽ đền cọc theo như hợp đồng mà hai bên đã ký. Sau đó, ngày 15/12/2022 ông H1 tiếp tục làm giấy hẹn đến ngày 17/12/2022 sẽ trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng cho ông H nhưng ông H1 chỉ hứa hẹn mà không thực hiện đúng như đã cam kết. Ông H đã nhiều lần liên hệ với ông H1 về việc giải quyết số tiền cọc trên nhưng ông H1 cố tình né tránh, không trả tiền cọc, không bàn giao tài sản và nhà kho cho ông H theo thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/6/2023, ông H1 có trả cho ông H được số tiền cọc là 10.000.000 đồng (trong số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng).

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2023, ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh H1 phải trả lại tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và phạt cọc là 375.000.000 đồng, tổng cộng 625.000.000 đồng. Nay ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng theo giấy biên nhận bán nhà kho (có nội dung đặt cọc) ngày 03/11/2022.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Ông thừa nhận vào ngày 03/11/2022 thì ông và ông H có lập giấy biên nhận bán nhà kho để bán toàn bộ nhà kho Thanh Long Hai H1 có diện tích 1.250m^2, giá bán 450.000.000 đồng cho ông H như lời trình bày của người đại

diện theo ủy quyền của ông H. Ông có nhận số tiền cọc 250.000.000 đồng của ông H. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông không bàn giao tài sản và nhà kho cho ông H như đã cam kết với ông H. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16 tháng 6 năm 2023, ông có trả cho ông H được số tiền cọc là 10.000.000 đồng (trong số tiền cọc đã nhận là 250.000.000 đồng), còn nợ lại tiền cọc là 240.000.000 đồng. Nay ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu ông trả lại tiền đặt cọc còn lại là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng thì ông chỉ đồng ý trả lại cho ông H số tiền cọc là 240.000.000 đồng và chỉ đồng ý trả số tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng nhưng xin thời hạn 04 tháng sẽ trả đủ tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 260.000.000 đồng cho ông H.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật và tiến hành hòa giải nội dung vụ án giữa các đương sự nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh H1 phải trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc. Ông Nguyễn Thanh H1 đang cư trú tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc; thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, ông Hà Đình Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đỗ Văn H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố dụng dân sự.

Về nội dung của vụ án và yêu cầu của nguyên đơn:

[3] Nguyên đơn là ông Đỗ Văn H và bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1 đều thống nhất thừa nhận cả hai có thỏa thuận ký ***"Giấy biên nhận bán nhà kho ngày 03/11/2022".*** Theo nội dung giấy biên nhận mà các bên thỏa thuận thì ông H1 đồng ý bán cho ông H toàn bộ nhà kho Thanh Long Hai H1 diện tích 1.250m^2 từ mặt đất trở lên tại ấp 5, xã Tân Bình, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, bao gồm: Văn phòng, đường dây điện), với giá 450.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc trước cho ông H1 số tiền 250.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi tháo dỡ nhà kho vào ngày 15/11/2022. Hiện tại, các bên thống nhất là ông H1 còn nợ tiền cọc của ông H là 240.000.000 đồng. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đỗ Văn H yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông H1 đồng ý trả số tiền cọc còn lại 240.000.000 đồng cho ông H nhưng không đồng ý số tiền phạt cọc là 360.000.000 đồng. Ông H chỉ đồng ý trả tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng do hoàn cảnh của ông H đang khó khăn nhưng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H1 đều thừa nhận không thực hiện bàn giao tài sản và nhà kho cho ông H vào ngày 15/11/2022 theo đúng thỏa thuận trong "Giấy biên nhận bán nhà kho ngày 03/11/2022". Cũng như không thực hiện đúng việc gia hạn cam kết giao tài sản và nhà kho ghi ở mặt sau của giấy biên nhận bán nhà kho do ông H1 ghi:"… Ngày 27/11/2022 tôi sẽ giao kho cho anh H, không giao tôi đền cọc…", "….Ngày 04/12/2022 tôi tên là Nguyễn Thanh H1 hứa tới ngày đó không trả tiền Đỗ Văn H có quyền dỡ kho…" là lỗi hoàn toàn của ông H1. Mặt khác, theo "Giấy biên nhận bán nhà kho ngày 03/11/2022", giữa ông H và ông H1 hai bên có thỏa thuận nội dung "…Trong trường hợp ông Nguyễn Thanh H1 không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả số tiền đặt cọc trên và chịu trách nhiệm bồi thường gấp 1.5 lần số tiền đặt cọc cho ông Đỗ Văn H…" là hoàn toàn tự nguyện của các bên, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên. Từ những phân tích trên, xác định việc ông H1 không thực hiện đúng thỏa thuận và cam kết giao tài sản (giao nhà kho) cho ông H là do lỗi của ông H1. Do đó, ông H yêu cầu H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng (tính 1,5 lần trên số tiền đặt cọc 240.000.000 đồng), tổng

cộng 600.000.000 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về án phí: Buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải chịu 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phạt cọc, do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H về việc "Tranh chấp yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc" đối với ông Nguyễn Thanh H1.

1.1 Buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải trả lại cho ông Đỗ Văn H số tiền đặt cọc là 240.000.000 đồng và phạt cọc là 360.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu đồng).

1.2 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) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1 Buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải chịu 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

2.2 Hoàn trả cho ông Đỗ Văn H số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006377 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đồngược thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đồngương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Tiền Phương