

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH TIỀN GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 54/2023/DS-ST

Ngày: 14/3/2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng HĐ đặt cọc và phạt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A - TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Hồng**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Quốc Thuần**;

2. Ông **Trương Hoàng Hoa**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Nguyễn Ái Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa: không tham gia.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 328/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “*HĐ đặt cọc và phạt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 09/02/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 23/02/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Quách Thanh F, sinh năm 1981 (có mặt).

Ngụ: ấp B, xã C, huyện A, Tiền Giang.

*** Bị đơn:** 1/ Anh Ngô Quốc H, sinh năm 1989 (vắng mặt).

2/ Chị Ngô Thị Diễm K, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3/ Anh Ngô Quốc L, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp E, xã D, huyện A, tỉnh Tiền Giang

*** Người làm chứng:** Anh Phạm Vũ L, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp F, xã D, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo nguyên đơn anh Quách Thanh F trình bày:**

Ngày 29 tháng 02 năm 2020 âm lịch (nhằm ngày 22/3/2020 dương lịch), giữa anh và anh Ngô Quốc H, Ngô Thị Diễm K, Ngô Quốc L có thỏa thuận về việc thỏa L

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó anh H, chị K và anh L thỏa L chuyển nhượng cho anh thừa đất số 35, tờ bản đồ 10, diện tích 1631,3m, tọa lạc: ấp Bình Phú, xã Bình Ninh, huyện A, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, anh đã đặt cọc cho anh Ngô Quốc H là đại diện cho chị K và anh L nhận số tiền 20.000.000 đồng, thỏa L đến ngày 29 tháng 04 năm 2020 AL thì hai bên sẽ ra cơ quan công chứng có thẩm quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và anh F sẽ thanh toán số tiền còn lại. Trong trường hợp anh H, K, L đổi ý không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu thì anh H, K, L có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng. Trong trường hợp anh đổi ý không mua thì sẽ chịu mất tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh H, chị K và anh L đã không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất như đã thỏa L và đã bán thửa đất này cho người khác nhưng không hoàn lại tiền đặt cọc. Anh nhiều lần yêu cầu anh H, chị K và anh L trả tiền đặt cọc và bồi thường cọc như đã thỏa thuận nhưng vẫn không chịu trả tiền cọc cho anh. Nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Ngô Quốc H, chị Ngô Thị Diễm K và anh Ngô Quốc L liên đới trả tiền cọc và phạt cọc là 40.000.000 đồng cho tôi, yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh Ngô Quốc H, chị Ngô Thị Diễm K và anh Ngô Quốc L từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không trình bày ý kiến của mình.

*Người làm chứng anh Phạm Vũ L trình bày: Anh là người chứng kiến việc đặt cọc giữa anh F và anh H, trong lúc đặt cọc có mặt chị Diễm K, anh Quốc L, trưởng ấp là ông Hạnh (ông Hạnh đã chết). Anh H có nhận tiền cọc của anh F là 20.000.000 đồng và thỏa thuận hai tháng sau ngày 19/02/2020 AL sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh F. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và đưa hết số tiền còn lại, nếu anh H không thực hiện thì chịu phạt cọc gấp đôi, anh F không mua thì mất cọc. Đến tháng 4/2020 thì anh và anh F đến gặp anh H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, cho rằng anh nợ nhiều người nên người đó lấy đất này cần trừ nợ. Hiện nay anh được biết thửa đất nêu trên anh H đã bán cho người khác để trừ nợ.

* **Tại phiên tòa**, anh Quách Thanh F yêu cầu khởi kiện buộc anh Ngô Quốc H trả cho anh số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và bồi thường khoản tiền tương đương do anh vi phạm hợp đồng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tổng cộng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Quách Thanh F rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị Ngô Thị Diễm K, anh Ngô Quốc L cùng liên đới với anh Ngô Quốc hoàn trả số tiền cọc và phạt cọc trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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 tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của anh Quách Thanh F khởi kiện anh Ngô Quốc H hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc 40.000.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng đặt cọc” tại Điều 328 Bộ luật dân sự và thuộc trường hợp được qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

[2] Qua lời trình bày tại phiên tòa và căn cứ vào các biên bản hòa giải, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 29/02/2020 AL tức ngày 22/3/2020 DL giữa anh Quách Thanh F, anh Ngô Quốc H có thỏa L việc mua bán số 35, tờ bản đồ 10, diện tích 1631,3m, tọa lạc: ấp Bình Phú, xã Bình Ninh, huyện A, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, anh F đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, các bên có ghi nội dung thỏa thuận cụ thể, điều kiện đặt cọc và thời hạn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 29/4/2020 AL, anh Ngô Quốc H cùng ký tên vào giấy xác nhận, có người làm chứng. Đến thời hạn như thỏa thuận anh F liên hệ với anh H nhưng anh không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh H đã sang nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, anh H không thực hiện việc trả lại tiền cọc, cố tình kéo dài không thực hiện và cũng không nêu rõ lý do chính đáng. Do đó anh Quách Thanh F khởi kiện anh Ngô Quốc H yêu cầu trả lại số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đặt cọc và bồi thường khoản tiền giá trị tương đương tài sản đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai triệu đồng) là phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Anh Quách Thanh F xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh Ngô Quốc L, chị Ngô Thị Diễm K cùng liên đới hoàn trả số tiền cọc và đặt cọc do đó Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Quách Thanh F.

[4] Anh Ngô Quốc H, chị Ngô Thị Diễm K, anh Ngô Quốc L mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không có ý kiến trình bày nhưng căn cứ vào Giấy xác nhận đặt cọc, lời trình bày của người làm chứng, Hội đồng xét xử xác định anh Ngô Quốc H có nhận số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc, khi nhận tiền cọc anh H không thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh F do đó Hội đồng xét xử buộc anh Ngô Quốc Chiên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh F số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc, tiền phạt tương đương giá trị đặt cọc là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

[5] Anh Ngô Quốc H, chị Ngô Thị Diễm K, anh Ngô Quốc L vắng mặt tại tòa, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nên bị đơn anh Ngô Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Quách Thanh F

1. Buộc anh Ngô Quốc H phải thực hiện hoàn trả cho anh Quách Thanh F số tiền 20.000.000 đồng đặt cọc, tiền phạt tương đương giá trị đặt cọc là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp anh Ngô Quốc H chậm thi hành án số tiền nêu trên cho anh F thì anh H phải trả tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của anh Quách Thanh F đối với yêu cầu khởi kiện chị Ngô Thị Diễm K, anh Ngô Quốc L cùng liên đới trả số tiền cọc và phạt cọc.

3. Về án phí: Anh Ngô Quốc H phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Hoàn lại cho anh Quách Thanh F số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0025213 ngày 24/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, Tiền Giang.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Anh Ngô Quốc H, chị Ngô Thị Diễm K, anh Ngô Quốc L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong 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 thỏa L thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDTTG.
- VKSNDHCG.
- Chi cục THADSHCG.
- Các đương sự.
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ánh Hồng