

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HUỆ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày: 04-01-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thanh Vân.

2. Ông Phạm Văn Ven.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Thành - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị N - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: Ấp I, xã Q, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn K, huyện C, tỉnh Long An (văn bản uỷ quyền ngày 13-4-2022). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P - Sinh năm 1970 và ông Lê Minh H - Sinh năm 1969 - Cùng địa chỉ: Ấp A, xã I, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đỗ Anh H1 - Sinh năm 1995 - Địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện O, tỉnh Long An (văn bản uỷ quyền ngày 26-5-2022). (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13-4-2022, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Ngô Thị N do ông Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày và yêu cầu:

Bà N thỏa thuận với vợ chồng bà P, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, diện tích 2.504m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 2, xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An với số tiền 1.120.000.000 đồng.

Ngày 04-3-2022, bà N cùng vợ chồng bà P, ông H ký hợp đồng đặt cọc, bà N đã đặt cọc cho vợ chồng bà P, ông H số tiền 100.000.000 đồng có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Gái Lớn và hẹn đến ngày 09-4-2022 ra làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà N sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.020.000.000 đồng. Nhưng do ngày 09-4-2022 là thứ bảy nên ngày 08-4-2022 bà N đến nhà bà P, ông H nói ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và nhận số tiền còn lại nhưng bà P, ông H không đồng ý. Tiếp đến ngày 10-4-2022 (chủ nhật) đến ngày 11-4-2022 (ngày giỗ tổ Hùng Vương) là ngày nghỉ, phòng công chứng không làm việc nên sáng ngày 12-4-2022 bà N gọi điện thoại gặp bà P và nói bà P, ông H ra Văn phòng công chứng Đức Huệ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất và giao số tiền còn lại cho bà P, ông H. Nhưng bà N tới Văn phòng công chứng Đức Huệ đợi cả ngày mà bà P, ông H không đến.

Bà N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố giấy nhận cọc ngày 04-3-2022 giữa bà Ngô Thị N và ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H trả lại cho bà N số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền mà bà N đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng 300.000.000 đồng.

Bà N rút lại một phần yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Lê Minh H do ông Đỗ Anh H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông đại diện bà P, ông H thống nhất lời trình bày của người đại diện bà N về thời gian xác lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, thửa đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng. Bà P, ông H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2022 và trả lại cho bà N số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không đồng ý trả cho bà N tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Vì đến ngày 09-4-2022 bà N vi phạm giao kết giữa hai bên, bà N không ra văn phòng công chứng ký sang nhượng phần đất nêu trên với vợ chồng ông H, bà P và sau đó cũng không liên lạc với bà P, ông H để hẹn ngày khác ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N - Luật sư Nguyễn Hòa Bình đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2022 vô hiệu và buộc ông H, bà P trả cho bà N 300.000.000 đồng. Lý do: Ngày 09-4-2022 là ngày nghỉ nên ngày 08-4-2022 bà N đến nhà ông H, bà P yêu cầu ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà P, ông H không đồng ý. Sau đó, đến ngày 12-4-2022, bà N đến văn phòng công chứng Đức Huệ chờ bà P, ông H cả ngày nhưng bà P, ông H không đến ký hợp đồng chuyển nhượng. Do lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc

vô hiệu là do ông H, bà P nên bà P, ông H có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc cho bà N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2022 giữa bà P, ông H và bà N; buộc bà P, ông H trả lại cho bà N 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Ngô Thị N khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g, h Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đã xác lập việc đặt cọc bằng giấy tay (Giấy nhận cọc ngày 04-3-2022), không có công chứng, chứng thực, không lập hợp đồng; Việc thống nhất về việc xác lập đặt cọc của các bên là tự nguyện, phù hợp theo quy định tại 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; bà N và ông H, bà P không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2022, chỉ yêu cầu giải quyết phần tiền cọc là tự nguyện nên ghi nhận.

[4] Xét nguyên đơn bà N yêu cầu ông H, bà P trả 300.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc) Hội đồng xét xử nhận định: Trong hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết không thỏa thuận ngày 09-4-2022 ra văn phòng công chứng nào để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, khi thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cả hai bên đều không tìm hiểu ngày 09-4-2022, 10-4-2022, 11-4-2022 là ngày nghỉ, văn phòng công chứng không làm việc. Nguyên đơn cho rằng ngày 08-4-2022 đến nhà bị đơn yêu cầu ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vì ngày 09-4-2022 là ngày nghỉ, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn có liên hệ với bị đơn ngày 12-4-2022 ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Ngô Thị Tường trình bày bà không nhớ thời gian chính xác bà N có đến văn phòng công chứng Đức Huệ nhưng không biết đến để làm gì và chờ ai. Từ những nhận định trên có căn cứ cho rằng lỗi dẫn đến không ký

kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai. Vì vậy, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì cả bà N và ông H, bà P đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không chấp nhận phạt cọc. Buộc bà P, ông H trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng.

[5] Căn áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với các số tiền chậm thi hành án.

[6] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xét thấy:

Bà N không được chấp nhận 200.000.000 đồng tiền phạt cọc nên phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, hoàn lại cho bà N 300.000 đồng.

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà N được chấp nhận nên bà P, ông H có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án dân sự sơ thẩm và bà P, ông H có nghĩa vụ trả cho bà N 100.000.000 đồng nên bà P, ông H có nghĩa vụ chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng 5.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g, h Điều 40, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N đối với bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N đối với bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2022 giữa bà Ngô Thị N đối với bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H về việc: Bà N đặt cọc cho ông H, bà P 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 218, diện tích 2.504m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 2, xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (của người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc buộc ông Lê Minh H, bà Nguyễn Thị P trả cho bà N số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp (theo các biên lai thu số 0005346, 0005347 cùng ngày 14-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Hoàn lại cho bà N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

- Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Lê Minh H có nghĩa vụ chịu 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí.

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 04-01-2023).

6. 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 Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Gái