

Bản án số: 45/2022/DS-ST

Ngày 29-8-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Quốc Đạt

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh- Thư ký Tòa án nhân dân Huyện LG.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện LG, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện LG tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 80/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Xuân H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn HV, xã TH, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: Anh Dương Văn P, sinh năm 1987(vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 5 QT, xã XL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang;

-Người làm chứng: Anh Giáp T1, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn QT1, xã XL, huyện LG, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi và các bản tự khai tiếp theo nguyên đơn anh Ngô Xuân H trình bày: Anh với anh Dương Văn P có quen biết nhau, trong những lần gặp nhau, anh được anh P giới thiệu là anh P có quen biết nhiều người, có khả năng mua được đất ở khu đô thị Rùa vàng, thị trấn Vôi với giá rẻ hơn mức bình thường. Vì tin tưởng anh P nên ngày 23/3/2021 anh đã gặp anh P hai bên thống nhất anh đặt cọc

mua một lô đất diện tích 90m² ở khu rùa vàng, thị trấn Vôi. Anh P hứa sẽ mua với giá là 500.000.000 đồng/ lô. Vì vậy anh đã làm hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2021 cho anh P với số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Trong hợp đồng có hẹn đến ngày 22/5/2021, anh P sẽ giao đất và sổ đỏ cho anh, anh sẽ trả nốt số tiền còn lại cho anh P.

Ngay sau khi đặt cọc xong đến ngày 22/5/2021 anh đã yêu cầu anh P giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc, nhưng anh P đều nói dối quanh, tìm mọi cách lảng tránh, do anh P không có đất, không thực hiện hợp đồng, anh có đến đòi tiền đặt cọc và phạt cọc nhiều lần nhưng anh P chưa trả anh được đồng nào. Nay anh yêu cầu anh P trả lại anh số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và yêu cầu phải trả số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh Ngô Xuân H có đơn và bản tự khai yêu cầu anh P trả số tiền gốc đã đặt cọc là 150.000.000 đồng, không yêu cầu anh P phải trả số tiền phạt cọc và xin xét xử vắng mặt.

**Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn anh Dương Văn P trình bày:*
Anh quen biết với anh Ngô Xuân H qua anh Giáp T1 là em họ của anh. Do biết anh H có tiền cho vay nên ngày 22/3/2021 anh có vay của anh Ngô Xuân H số tiền là 150.000.000 đồng. Khi anh H cho vay hai bên có viết giấy nhận tiền đặt cọc số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng mục đích là để anh mua một lô đất giá rẻ ở khu đô thị rùa vàng thị trấn Vôi mua hộ cho anh H với giá rẻ hơn thị trường. Hai bên có hẹn đến ngày 22/5/2021 sẽ giao đất và sổ đỏ chính chủ tên anh H, còn phía anh H sẽ trả nốt số tiền còn lại cho anh. Sau khi viết giấy tờ trên anh có ký và điểm chỉ bằng ngón cái tay phải vào giấy biên nhận đặt cọc này và giao cho anh H giữ làm tin. Khi viết giấy và ký giấy chỉ có anh và anh H có mặt giao nhận tại công ty của anh H làm, không có ai chứng kiến. Mặc dù trong giấy ghi như vậy nhưng thực ra đây là việc vay mượn tiền giữa hai bên, mức lãi suất thỏa thuận mỗi ngày là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Quá trình vay tiền xong anh đã trả cho anh H số tiền lãi là 10.000.000 đồng/1 tháng kể từ ngày vay 22/3/2021 đến ngày 30/12/2021. Từ đó đến nay anh chưa trả được đồng nào tiền gốc và lãi cho anh H. Việc trả lãi hàng tháng cho anh H chỉ đưa tay không có người làm chứng và không có giấy tờ nên anh không có tài liệu gì để cung cấp cho Tòa án.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu anh trả số tiền gốc đặt cọc ngày 22/3/2021 là 150.000.000 đồng. Quan điểm của anh đồng ý trả số tiền gốc đã đặt cọc là 150.000.000 đồng nhưng xin trả dần, còn số tiền phạt cọc anh không đồng ý trả cho anh H.

Tại phiên tòa anh Dương Văn P có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện LG tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm,

phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa HĐXX sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 124; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 443; Điều 444; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Xuân H đối với anh Dương Văn P về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Dương Văn P phải có nghĩa vụ trả cho anh Ngô Xuân H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện anh Ngô Xuân H yêu cầu anh Dương Văn P trả khoản tiền gốc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 là 150.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa anh Ngô Xuân H với anh Dương Văn P là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện LG theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-*Về tố tụng:* Các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Xuân H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] *Về số tiền phải trả theo hợp đồng đặt cọc và phạt cọc:*

Tại giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 22/3/2021 giữa anh H và anh P có thỏa thuận số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Trong giấy biên nhận tiền đặt cọc có

hẹn đến ngày 22/5/2021, anh P sẽ giao đất và sổ đỏ cho anh H, anh H sẽ trả nốt số tiền còn lại cho anh P. Trong trường hợp nếu đến hẹn ngày 22/5/2021 anh P không giao được đất và sổ đỏ cho anh H, anh P xin trả lại tiền đặt cọc trên và bồi thường 50.000.000 đồng cho anh H do anh P sai hẹn. Sau khi hai bên đặt cọc xong phía anh P đã vi phạm nghĩa vụ như hai bên đã thỏa thuận trong giấy biên nhận đặt cọc. Nay anh H khởi kiện yêu cầu anh P phải trả số tiền đã đặt cọc là **150.000.000** đồng, số tiền phạt cọc anh không yêu cầu. HĐXX xét thấy giao dịch dân sự giữa anh Ngô Xuân H với anh Dương Văn P đã được xác lập ngày 22/3/2021 người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự, nhưng mục đích và nội dung giao dịch vi phạm Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 vì việc đặt cọc mua đất không có trong thực tế bản thân anh Dương Văn P không có đất ở khu đô thị Rùa vàng, thị trấn Vôi để bán cho anh Ngô Xuân H nhưng hai bên vẫn ký kết giấy biên nhận đặt cọc. Xét giao dịch dân sự giữa anh H và anh P vô hiệu do giả tạo vì bản chất giữa hai bên không có việc đặt cọc mua bán đất mà chỉ là viết giấy biên nhận đặt cọc mục đích để vay tiền. Do giao dịch dân sự bị vô hiệu nên căn cứ Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự cần buộc anh Dương Văn P hoàn trả anh Ngô Xuân H số tiền gốc đặt cọc là **150.000.000** đồng.

Đối với yêu cầu phạt cọc anh H không yêu cầu nên HĐXX không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] *Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:* Kể từ ngày có đơn đề nghị thi hành án của anh Ngô Xuân H, anh Dương Văn P không trả được số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Về án phí:* Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc anh Dương Văn P phải chịu **7.500.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Ngô Xuân H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Ngô Xuân H số tiền **5.000.000** đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012957 ngày 20/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Hện LG.

[5] *Về quyền kháng cáo:* Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều

147; Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271; Điều 272; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 124; Điều 131; Điều 328; Điều 357; Điều 443; Điều 444; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Xuân H đối với anh Dương Văn P về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Dương Văn P phải có nghĩa vụ trả cho anh Ngô Xuân H số tiền gốc đặt cọc là **150.000.000** đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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: Buộc anh Dương Văn P phải chịu **7.500.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Ngô Xuân H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Ngô Xuân H số tiền **5.000.000** đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012957 ngày 20/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Hện LG.

3. Về quyền kháng cáo: Dương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND Hện LG;
- Chi cục THADS Hện LG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa