

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 187/2020/DS-ST
Ngày: 16-12-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Giao

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 193/2020/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1 Huỳnh Văn L, sinh năm 1976
- 1.2 Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1976

Hộ khẩu thường trú: Tổ 31, ấp L, xã V, huyện C, tỉnh An Giang; Chỗ ở hiện nay: Tổ 36, ấp P, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

2. Bị đơn:

- 2.1 Lê Văn D, sinh năm 1975
- 2.2 Nguyễn Thị T, sinh năm 1985

Hộ khẩu thường trú: Tổ 04, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện nguyên đơn Huỳnh Văn L và Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày: Vào tháng 12/2018, ông L và bà Q có nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 12m x dài 68m = 816m² tại tổ 04, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang của ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị T với giá tiền là 17.000.000 đồng/m chiều ngang, tổng số tiền là 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng). Sau khi thỏa thuận, ngày 12/12/2018, ông L và bà Q có làm giấy chứng nhận đặt cọc tiền bán đất, có sự chứng kiến của ông Lê Văn H – Trưởng ấp T, xã V. Sau khi làm giấy nhận đặt cọc, ông L và bà Q đã giao số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) cho ông D. Đến ngày 13/02/2019, ông D có nhận thêm của bà Q 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), ông D tự viết biên nhận vào mặt sau giấy chứng nhận đặt cọc ngày 12/12/2018. Tổng số tiền cọc ông L và bà Q đã giao cho ông D là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Trong giấy nhận đặt cọc, hai bên giao kết ngày Mùng 10 tháng Giêng âm lịch (nhằm ngày 14/02/2019 dương lịch) ông D sẽ làm thủ tục làm giấy sang tên cho vợ chồng ông L, bà Q. Quá thời gian thỏa thuận, ông L, bà Q nhiều lần yêu cầu ông D và bà T thực hiện việc chuyển nhượng đất hoặc trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông D và bà T né tránh.

Ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc Q yêu cầu ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông bà số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật từ ngày 13/02/2019 đến ngày kết thúc vụ kiện.

* Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhiều lần triệu tập ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị T đến Tòa án tham gia các phiên họp nhưng ông D và bà T đều vắng mặt không có lý do, đồng thời không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 18/9/2020, Tòa án đến nhà của ông D và bà T lấy lời khai nhưng ông D, bà T đều vắng mặt.

* Tại biên bản xác minh ngày 18/9/2020, ông Lê Văn H – Trưởng ấp V, xã V trình bày: ngày 12/12/2018, ông H có chứng kiến việc đặt cọc mua bán đất giữa ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q và ông Lê Văn D. Giữa ông L, bà Q và ông D đã thỏa thuận với nhau về việc bán đất diện tích ngang 12m x dài 68m = 816m², đất tọa lạc tại tổ 4, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang với số tiền là 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng). Ông L, bà Q đồng ý mua và đã đặt cọc cho ông D số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tại nhà ông D. Ông L, bà Q hứa khi nào ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà Q đứng tên thì ông bà sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông D. Còn số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), ông H chỉ nghe nói ông L, bà Q nói có đưa thêm cho ông D làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất chứ ông H không chứng kiến.

* Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Ông L, bà Q chỉ yêu cầu ông D trả số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), không yêu cầu liên đới trả nợ đối với bà T và không yêu cầu tính lãi suất chậm trả.

- Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, nguyên đơn trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định tại Bộ Luật Tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lãi suất và về nghĩa vụ liên đới trả nợ đối với bà Nguyễn Thị T chấp nhận yêu cầu buộc ông Lê Văn D phải trả cho ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc Q số tiền cọc 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q và ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại biên bản xác minh ngày 18/9/2020, Công an xã V, huyện C, tỉnh An Giang xác định ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T có đăng ký hộ khẩu tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, hiện không có mặt tại địa phương. Ông D, bà T thay đổi nơi cư trú nhưng không trình báo cho chính quyền địa phương và cho ông L, bà Q là người đang có giao dịch dân sự biết theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án xác định nơi cư trú cuối cùng của ông D, bà T và tiến hành niêm yết các thông báo, quyết định tố tụng cho ông D, bà T tại địa chỉ được ghi nhận tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, được ghi trong giấy chứng nhận đặt cọc ngày 12/12/2018 là ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang, đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên tòa, ông L, bà Q tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà T liên đới cùng ông D trả nợ và yêu cầu về lãi suất. Việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.2] Thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự được thiết lập bằng văn bản “giấy chứng nhận đặt cọc” ngày 12/12/2018 giữa vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q và ông Lê Văn D, có chữ ký của các bên tham gia, người làm chứng là ông Lê Văn H. Như vậy, hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp với Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa và các chứng cứ có trong hồ sơ như giấy chứng nhận đặt cọc ngày 12/12/2018, biên bản xác minh đối với ông Lê Văn H, Hội đồng xét xử xác định được: Vào ngày 12/12/2018, ông L, bà Q và ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 816 m² tại tổ 04, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang với số tiền là 204.000.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu đồng), ông L, bà Q đã giao cho ông D số tiền cọc là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), hai bên có thỏa thuận ngày Mùng 10 tháng Giêng âm lịch (nhằm ngày 14/02/2019 dương lịch) ông D sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà Q. Tuy nhiên, do ông D không thực hiện thỏa thuận đã giao kết sẽ chuyển nhượng diện tích đất khoảng 816 m² tại tổ 04, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh An Giang cho ông L, bà Q nên xảy ra tranh chấp.

Việc ông D không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà Q theo thỏa thuận đã vi phạm nghiêm trọng nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà Q. Do đó, việc ông L bà Q yêu cầu ông D phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí đối với khoản tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[4] *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

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, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 40, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q về lãi suất và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T liên đới trả nợ với ông Lê Văn D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Buộc ông Lê Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng)

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q được nhận lại 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006957 ngày 04/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Ông Lê Văn D phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày bản án 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.

- 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 Điều 6, 7, 7a 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.

5. *Quyền kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc Q có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/12/2020). Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án - Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Giao