

Bản án số: 121/2020/DS-ST
Ngày: 01 - 9 - 2020
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
& Hợp đồng vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trương Thị Kim Tiến

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 401/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc & Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 189/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Bà Kha H, sinh năm 1966

Địa chỉ: 532/21/50 Khu y tế kỹ Thuật cao, phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền Huỳnh Tuấn Kiệt, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Cang, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (vắng mặt).

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 2, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/7/2020 và những lời khai tiếp theo do ông Huỳnh Tuấn Kiệt đại diện cho bà Kha H trình bày như sau: Ngày 12/11/2019 bà

Kha H có thỏa Thận đặt cọc mua thửa đất số 695 tờ bản đồ số 6 Đức Hòa Đông với chiều ngang 10m, chiều dài 30m tổng diện tích 300m², loại đất: ONT tọa lạc tại Ấp 2, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà H có đặt cọc cho ông Tr là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), còn lại 700.000.000 đồng. Hai bên thỏa Thận khi bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H sẽ đưa đủ số tiền còn lại. Ngày 25/11/2019, ông Nguyễn Thành Tr có mượn bà Kha H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông Tr hứa với bà H sẽ trả vào ngày 25/12/2019. Quá hạn ông Tr không trả tiền cũng không chuyển nhượng đất cho bà H. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu ông Tr trả 100.000.000 đồng tiền mượn và phải trả tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông Tr phải trả cho bà H là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

- *Bị đơn ông Nguyễn Thành Tr*: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Tr phải trả cho bà Kha H 100.000.000 đồng tiền mượn; 300.000.000 đồng tiền cọc; 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 700.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc & Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” vụ án Thộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án Thộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Kha H cho rằng quyền lợi của các bà bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Thành Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Tr.

[2]. Các vấn đề tranh chấp:

[2.1]. Bà Kha H yêu cầu ông Tr trả 100.000.000 đồng tiền mượn ngày 25/11/2019, theo giấy hẹn thì ông Tr hẹn đến ngày 25/11/2019 trả nhưng đến hạn vẫn không trả. Do đó cần buộc ông Tr trả số tiền này cho bà Kha H là phù hợp Điều 466 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Yêu cầu khởi kiện của bà Kha H về việc buộc ông Tr phải trả tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc 12/11/2019, theo hợp đồng thì ông Tr đồng ý chuyển nhượng cho bà Kha H 300m² đất Thộc phần thửa 693 tờ bản đồ số 6 xã Đức Hòa Đông. Ông Tr hẹn bà H khi ông làm giấy chứng nhận sang tên bà H xong thì bà H giao số tiền còn lại là 700.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này do ông Tr được bà Lê Thị Th đại diện cho ông Lê Văn X và bà Đỗ Thị S chuyển nhượng cho ông Tr theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2018 số công chứng 10350, quyền số 6/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên ngày 28/6/2019, ông Tr cùng với bà Lê Thị Th đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Hợp đồng số 7798 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà Kha H về việc chuyển nhượng thửa đất 695 tờ bản đồ số 6 xã Đức Hòa Đông thì ông Tr không có quyền sử dụng đất thửa 695 tờ bản đồ số 6 xã Đức Hòa Đông nên ông Tr không thể chuyển nhượng cho bà Kha H. Ngày 14/01/2020, ông Tr tiếp tục làm giấy cam kết với bà Kha H là trong vòng 90 ngày sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông và ông sẽ chuyển nhượng cho bà Kha H nhưng hết hạn ông Tr vẫn không thực hiện đúng cam kết. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Kha H đối với ông Nguyễn Thành Tr về việc buộc ông Tr trả số tiền 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[3]. Về án phí: ông Tr phải nộp án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 466, 468, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kha H do ông Huỳnh Tuấn Kiệt đại diện tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng vay tài sản” với ông Nguyễn Thành Tr.

Buộc ông Nguyễn Thành Tr phải trả cho bà Kha H 100.000.000 đồng tiền vay; Buộc ông Nguyễn Thành Tr trả cho bà Kha H 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thành Tr phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho bà Kha H số tiền là 14.000.000 đồng theo biên lai số 5748 ngày 03/7/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Thận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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**

(Đã ký)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy