

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 288/2024/DS-ST
Ngày: 23-8-2024
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hân.

- Ông Võ Thanh Tân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lý Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 313/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 520/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Võ Văn K**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: **Lô F, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà **Lê Lâm T**, sinh năm 1970. (theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2024). (Có mặt)

Địa chỉ: **Số A đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang**

- **Bị đơn:**

1. Ông **Lương Xuân H**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **Số E H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Lê Lâm T** trình bày:

Khoảng năm 2020, giữa ông **K** và ông **H** quen biết và làm ăn với nhau, đến năm 2022 ông **H** nói với ông **K** do cần tiền làm ăn nên muốn chuyển nhượng nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS17343, thửa đất số 359, tờ bản đồ 34, diện tích 90m², loại đất ở tại đô thị do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 14/7/2021 cho ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L. Đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng.

Ngày 27/01/2022 ông **K** và ông **H** có làm giấy nhận cọc bán đất với nội dung “....có bán cho anh Võ Văn K ĐC: Mỹ Phước Long Xuyên AG, nhà và đất ĐC: 52 H, phường M, L, An Giang thửa đất số 359, tờ bản đồ 34 với số tiền 3.000.000.000 đồng. Nay bên mua đưa cọc trước 1.300.000.000 đồng.....”. Chữ viết và chữ ký trong giấy nhận cọc bán đất là do ông **H** viết và ký tên. Ông **K** đã đưa số tiền cọc 1.300.000.000 đồng cho ông **H** tại nhà ông, khi làm giấy nhận cọc và đưa tiền cọc thì cũng có mặt bà **L**. Sau đó, ông **H** không thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận, ông **K** nhận thấy ông **H** lừa đảo nên ông **K** làm đơn tố giác gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh A, sau khi nhận đơn của ông và Công an có mời ông **K** và ông **H** lên làm việc thì ông **H** cũng có thừa nhận nhận của ông **K** 1.300.000.000 đồng tiền cọc và trường hợp của ông là vụ án dân sự nên hướng dẫn ông khởi kiện tại Tòa án.

Do đó, ông **K** khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo “Giấy nhận cọc bán đất” ngày 27/01/2022 giữa ông **K** và ông Lương Xuân H. Ông **K** yêu cầu buộc ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng. Do ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L vi phạm nghĩa vụ nên đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền phạt cọc tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 1.300.000.000 đồng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không thể ghi nhận ý kiến của ông H, bà L đối với yêu cầu khởi kiện của ông K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L liên đới trách nhiệm

với ông Lương Xuân H. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K về tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022. Buộc ông Lương Xuân H có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn K tổng số tiền 2.600.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Võ Văn K khởi kiện ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L. Ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L có nơi cư trú tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Võ Văn K khởi kiện ông Lương Xuân H, bà Nguyễn Thị L yêu cầu trả tiền đặt cọc, phạt cọc. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông Võ Văn K ủy quyền cho bà Lê Lâm T theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2024. Thủ tục ủy quyền trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận bà T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

- Về nội dung:

[4] Ông K khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022, yêu cầu ông H, bà L liên đới trách nhiệm trả số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông H, bà L không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do ông K cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do ông K cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Căn cứ nội dung Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022 “....có bán cho anh Võ Văn K ĐC: Mỹ Phước Long Xuyên AG, nhà và đất ĐC: 52 H, phường M, L, An Giang thửa đất số 359, tờ bản đồ 34 với số tiền 3.000.000.000 đồng. Nay bên mua đưa cọc trước 1.300.000.000 đồng.....”, có chữ ký và chữ viết ghi tên ông H. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông K và ông H có xác lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 1.300.000.000 đồng. Hợp đồng trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối hay ép buộc nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

[5] Mặc dù ông K trình bày bà L biết việc ông H ký hợp đồng đặt cọc với ông K nhưng tại Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022 chỉ có chữ ký của ông H,

ông **K** cũng trình bày tại thời điểm giao tiền, ông **K** đưa trực tiếp cho ông **H**. Ngoài ra, ông **K** cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện việc bà **L** biết và đồng ý cùng với ông **H** nhận đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng, đồng thời sử dụng số tiền trên nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình nên không có cơ sở xem xét trách nhiệm của bà **L** đối với số tiền mà ông **H** nhận đặt cọc từ ông **K**.

[6] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*”

Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Khoản 2 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này”*

Hội đồng xét xử xét thấy tại Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022 có ghi “*Nếu sau 30 ngày bên bán không trả lại tiền cho bên mua thì phải ra công chứng làm thủ tục mua bán cho bên mua*”. Như vậy, đã hết thời hạn 30 ngày nhưng phía ông **H** không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bán là ký hợp đồng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó việc ông **K** yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[7] Tại điểm a, điểm d mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, quy định:

“a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự”.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **K**, tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022, buộc ông **H** có nghĩa vụ trả tổng số tiền 2.600.000.000 đồng cho ông **K**, trong đó: tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu buộc bà **L** liên đới trách nhiệm.

[8] Về án phí: Ông **H** phải chịu 84.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả số tiền 2.600.000.000 đồng cho ông **K**. Lẽ ra, ông **K** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng ông **K** là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Khoản 4 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 235, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 328, Khoản 2 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 14, Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Văn K** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị L** liên đới trách nhiệm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Văn K**.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận cọc bán đất ngày 27/01/2022. Buộc ông **Lương Xuân H** có nghĩa vụ trả cho ông **Võ Văn K** tổng số tiền 2.600.000.000 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm triệu đồng*), trong đó: tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng.

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Lương Xuân H** phải chịu 84.000.000 đồng (*TI mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Võ Văn K** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP (3).

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

Đặng Thị Diệu Tiên