TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ GC** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2023/DS-ST
Ngày: 28-4-2023
V/v tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GC, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thưa.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Văn Hùng;

2. Ông Phạm Danh Hiếu;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tham gia phiên tòa*: ông Phan Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXX-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 69/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh PH, sinh năm 1976;
Địa chỉ: Căn hộ chung cư MSKM, Tháp D, Khu nhà ở Cao Tầng công ty KP, số 02, đường số MC, Khu định cư số B, ấp B, xã PP, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh; (xin vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn GI, sinh năm: 1955;
2.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1959;
Cùng địa chỉ: ấp B, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

3. Người làm chứng:

3.1 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1976;
Địa chỉ: ấp N, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang; (vắng mặt)

3.2. Ông Huỳnh Ngọc PH, sinh năm: 1967;
Địa chỉ: ấp N, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phạm Thanh PH trình bày*:

Trên cơ sở thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông GI, bà H nên vào ngày 14/01/2018 giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với sự chứng kiến của 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn S và Huỳnh Ngọc PH. Theo hợp đồng ngày 14/01/2018 thì ông cam kết mua thửa đất của ông GI, bà H địa chỉ tại ấp 5, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang với diện tích là 1763m^2, trong đó có 160m^2 đất thổ, số thửa 160, tờ bản đồ BXC2 với số tiền 170.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho ông GI, bà H bằng tiền mặt với số tiền là 120.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 năm kể từ ngày 14/01/2018 đến ngày 14/01/2021. Trong thời gian đặt cọc thì bên ông GI, bà Hiều cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Ông PH cam kết sẽ trả 50.000.000 đồng còn lại khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng nhà nước thị xã GC. Tuy nhiên đến thời hạn thỏa thuận ông GI, bà H không thực hiện. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ngày 14/01/2018, trực tiếp xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó ông PH khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền nhận đặt cọc là 120.000.000 đồng và bồi thường theo thỏa thuận gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Tổng cộng số tiền là 360.000.000 đồng. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn GI và bà Phạm Thị H vắng mặt không có ý kiến.*

** Người làm chứng ông Huỳnh Ngọc PH trình bày*: Thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú xã BX, thị xã GC nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện ông GI, bà H để tranh chấp tiền đặt cọc. Căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật là tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*".

[3]. Về thủ tục tố tụng: Ông PH, ông PH có đơn xin vắng mặt. Ông GI, bà H, ông S vắng mặt không có lý do dù đã được tống đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4]. Về nội dung vụ án:

Ông PH yêu cầu ông GI, bà H trả lại 120.000.000 đồng tiền đặt cọc và 240.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 360.000.000 đồng, thời gian trả sau khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn vắng mặt không có ý kiến.

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn ông PH và bị đơn ông GI, bà H là có thật, thể hiện vào hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2018 mà hai bên đã ký kết. Theo hợp đồng hai bên đã giao kết, ông PH đặt cọc ông GI, bà H với số tiền 120.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích 1763m^2, trong đó có 160m^2 đất thổ, số thửa 160, tờ bản đồ BXC2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00445/A5 QSDĐ ngày 15/6/2000 của Ủy ban nhân dân huyện GC Đông cấp cho hộ Nguyễn Văn GI với số tiền 170.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng đặt cọc ông GI, bà H có thỏa thuận sau 03 năm sẽ hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông PH. Ông PH cam kết sẽ trả 50.000.000 đồng còn lại khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhà nước thị xã GC. Sau khi ký kết hợp đồng ông PH đã thực hiện nghĩa vụ của ông là giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông GI, bà H, có sự xác nhận của người làm chứng Huỳnh Ngọc PH. Tuy nhiên đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng, đó là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông PH, mặc dù ông PH đã nhiều lần liên hệ nhưng ông GI, bà H cố tình né tránh. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định lỗi trong vụ án này hoàn toàn thuộc về bị đơn vì đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Theo điểm b khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc có quy định bên A (ông PH) có quyền nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền gấp 03 lần giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp bên B (ông GI, bà H) từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Do đó ông PH yêu cầu ông GI, bà H trả lại 120.000.000 đồng tiền đặt cọc và 240.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 360.000.000 đồng, thời gian trả sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Bị đơn ông GI, bà H đã được triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nhưng ông, bà vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến phản đối gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông PH. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tài liệu, tình tiết, văn bản mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Như vậy ông GI, bà H đã thừa nhận có nhận tiền cọc và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông PH. Việc cố tình vắng mặt là nhằm kéo dài thời gian thực hiện nghĩa vụ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông PH là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã GC tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[6]. Về án phí: Ông GI, bà H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại các Điều 271 và 273 của 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, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh PH.

Buộc ông Nguyễn Văn GI và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông PH tổng cộng 360.000.000 đồng, thời gian trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn GI và bà Phạm Thị H phải chịu 18.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho cho ông Phạm Thanh PH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007206 ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có 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 qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND TXGC;
- Chi cục THADS TXGC;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Văn Thưa