TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY ĐỨC
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày 08 - 6 - 2023
"*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY ĐỨC, TỈNH ĐẮK NÔNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khiêm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thiên Viết và bà Phan Thị Kim Loan

Thư ký phiên tòa: Ông Điểu Smi – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Cảnh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 81/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06a/2023/QĐST-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2023. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Bùi Thị T, sinh năm: 1994;

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Anh Trương Đình P, sinh năm: 1990;

Địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Vắng không có lý do

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Thái P, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt có xin giải quyết vắng mặt

Chị Nguyễn Thị Dương, sinh năm: 1994; Địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt có xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/3/2022 tôi đồng ý nhận chuyển nhượng 400m^2 đất, tọa lạc B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông của anh Trương Đình P với giá là 295.000.000đ. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng tôi đặt cọc cho anh P 115.000.000đ, số tiền còn lại 180.000.000đ tôi

thanh toán đủ cho anh P khi hoàn tất thủ tục vào ngày 06/6/2022, ai vi phạm sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền cọc. Đến thời hạn anh P không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 nên vào ngày 07/6/2022 tôi với anh P lập biên bản thỏa thuận về việc trả cọc và đền cọc với số tiền 230.000.000đ, trong đó 115.000.000đ tiền cọc, 115.000.000đ tiền phạt cọc, anh P có nghĩa vụ trả tôi vào ngày 22/6/2022 nhưng anh P không thực hiện, tuy nhiên trong quá trình giải quyết anh P đã trả được 90.000.000đ.

Anh Trần Thái P chồng tôi không liên quan gì, vì tiền đặt cọc là tài sản riêng của tôi. Đối với chị Nguyễn Thị D tôi không biết là ai, tôi đặt cọc với anh P và anh P không thực hiện được nên thỏa thuận trả tiền cọc và đền cọc nên tôi chỉ khởi kiện anh P không yêu cầu chị D. Ngoài ra không yêu cầu ai khác và cũng không yêu cầu thêm gì.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh P trả tôi 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) theo giấy thỏa thuận trả tiền cọc và đền cọc ngày 07/6/2022, không yêu cầu lãi suất.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Ngày 15/3/2022 tôi có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T, tôi đã nhận cọc 115.000.000đ, thỏa thuận đến ngày 06/6/2022 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận số tiền còn lại là 180.000.000 như chị T trình bày. Tôi không thực hiện được nên ngày 07/6/2022 tôi và chị T lập biên bản thỏa thuận theo đó tôi trả chị T 115.000.000đ tiền cọc và đền cọc 115.000.000đ vào ngày 22/6/2022 nhưng tôi không thực hiện được, trong quá trình giải quyết tôi trả được 90.000.000đ, hiện còn lại 140.000.000đ chưa trả. Nay chị T yêu cầu trả số tiền 140.000.000đ theo thỏa thuận ngày 07/6/2022 tôi đồng ý nhưng đề nghị chị T bớt cho tôi 73.000.000đ, còn 67.000.0000đ vì tôi rất khó khăn.

Số tiền tôi nhận tiền cọc của chị T nên tôi có nghĩa vụ trả, vợ tôi là chị D không biết cũng không sử dụng số tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thái P trình bày: Số tiền vợ tôi chị T đặt cọc mua đất của anh P là tài sản riêng của vợ tôi, tôi không liên quan gì đến số tiền này, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D trình bày: Diện tích đất anh P chồng tôi thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T là của riêng anh P, tôi không hưởng lợi gì đối với số tiền cọc này, tôi yêu cầu giải quyết theo pháp luật

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất số tiền chưa trả theo thỏa thuận ngày 07/6/2022 về việc trả cọc và đền cọc là 140.000.000.00đ. Tuy nhiên bị đơn xin giảm 73.000.000đ nhưng nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình và đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử đúng thành phần, xét xử đúng nguyên tắc, người tham gia tố tụng chấp hành quy định của pháp luật. Về nội dung: Căn

cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328, Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của chị Bùi Thị T đối với chị anh Trương Đình P, buộc anh P phải trả chị Thơm số tiền 140.000.000 đồng và anh Phú chị án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 140.000.000đ tiền cọc và phạt cọc do bị đơn vi phạm cam kết theo thỏa thuận trả tiền cọc và đền cọc ngày 07/6/2022, thỏa thuận này xuất phát từ việc anh Phú không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 nên nguyên đơn có quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời điểm khởi kiện anh P là bị đơn trong vụ án có địa chỉ thường trú tại Bon B, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông. Do vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ theo quy định tại Điều 171, 173 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng anh P vắng mặt không có lý do. Qúa trình giải quyết chị Bùi Thị T, anh Trần Thái P, chị Nguyễn Thị D có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 15/3/2022 chị T, anh P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó chị T đã đặt cọc 115.000.000đ, thỏa thuận đến ngày 06/6/2022 anh P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T và chị T trả số tiền còn lại nếu không thực hiện thì đền cọc gấp đôi. Do hai bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 07/6/2022 đã xác lập Giấy thỏa thuận trả tiền cọc và đền cọc. Như vậy các bên đã thỏa thuận hủy bỏ, chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022.

Ngày 07/6/2022 xác Giấy thỏa thuận trả tiền cọc và đền cọc, theo thỏa thuận anh P trả chị T số tiền 230.000.000đ, trong đó 115.000.000đ tiền cọc, 115.000.000đ tiền phạt cọc vào ngày 22/6/2022. Thỏa thuận này xuất phát từ việc anh P không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 15/3/2022. Xét thấy các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả cọc, chịu phạt cọc gấp đôi là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, do đó cần căn cứ vào thỏa thuận của các bên để giải quyết vụ án. Sau khi

thỏa thuận anh P không thực hiện đúng như cam kết, chị T khởi kiện yêu cầu anh P trả tiền theo thỏa thuận ngày 07/6/2022. Qúa trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả 90.000.000đ, còn 140.000.000đ chưa trả, anh P cũng thừa nhận nhưng xin chị T bớt 73.000.000đ, còn 67.000.000đ trả dần.

Từ những phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu khởi kiện của chi Bùi Thị T là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên cần buộc anh Trương Đình P phải trả cho chị Bùi Thị T số tiền 140.000.000.00đ.

[5]. Đối với anh P, chị D, quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định không liên quan đến vụ án này nên không đề cập.

[6]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 7.000.000đ, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; Hoàn trả nguyên đơn 5.750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[8]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

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, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị T đối với anh Trương Đình P. Buộc anh Trương Đình P trả cho chị Bùi Thị T số tiền 140.000.000đ (*Một trăm bốn mươi triệu đồng)*

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Anh Trương Đình P phải nộp 7.000.000đ *(Bảy triệu đồng)* tiền án phí Dân sự sơ thẩm; Chị Bùi Thị T được nhận lại 5.750.000đ (*Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002315 ngày 07/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đăk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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 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, 7 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".

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Khiêm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.