TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 110/2019/DS-ST
Ngày: 21-11-2019
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 CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh Sơn**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đoàn Văn Phồi**.

2. Bà **Lý Thị Bé Năm**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Nhàn -** Cán bộ TAND thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2019/TLST- DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2019/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Xuân K**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số A, phường B, thành Phố H, tỉnh Tiền Giang.

Ông **Kiều Hoàng M**, sinh năm 1986, địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện N, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân K "Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 7 năm 2019". (Có mặt)

2.Bị đơn: Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1958; (Có mặt)

Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1960; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, xã B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 08/7/2019, tại lời khai trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K có đại diện theo ủy quyền là ông Kiều Hoàng M trình bày: Vào ngày 10/02/2017 bà Nguyễn Xuân K có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phần đất tại số thửa 1563, diện tích 2.694 m^2, đất tọa lạc tại xã Mỹ Long, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, giá sang nhượng đất do hai bên thỏa thuận sau. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và nhận tiền vào ngày 10/02/2017. Phía bà K đã đưa cho ông Đ và bà Q số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Theo nội dung thì hai bên thỏa thuận trong thời gian 06 tháng kể từ

ngày nhận tiền đặt cọc, phía ông Đ và bà Q phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, trường hợp không thực hiện theo thỏa thuận thì ông Đ và bà Quậy trả lại gấp đôi số tiền đã nhận, nhưng phía ông Đ và bà Q không thực hiện theo đúng thỏa thuận. Sau đó phía bà K có gởi đơn ra Ủy ban nhân dân xã Nhị Quý để yêu cầu hòa giải, nhưng phía ông Đ và bà Q không đến, nên bà K mới làm đơn khởi kiện ông Đ và bà Q ra Tòa án. Nay phía bà K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Xuân K với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q; yêu cầu phía ông Đ và bà Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Xuân K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc chỉ là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 65.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Phạm Văn Đ tại phiên tòa hôm nay có ý kiến trình bày như sau: Ông và bà Q không có làm hợp đồng đặt cọc để sang nhượng đất như phía đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trình bày, mà trước đây ông và bà Q có vay tiền của bà K nhưng chưa trả. Sau đó phía bà K lập hợp đồng đặt cọc sẳn mới đưa cho ông và bà Q ký vào, nên ông và bà Q có ký vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017, nhưng không có nhận số tiền là 50.000.000 đồng, mà số tiền 50.000.000 đồng là tiền vay trước đó tổng cộng lại. Nay ông Đ cũng đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn là hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 và cũng đồng ý cùng bà Q đứng ra trả cho bà K số tiền là 65.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị Q dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gởi cho Tòa án.

Chứng cứ Tòa án thu thập: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Q. Xét thấy, bị đơn bà Q đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn bà Q.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K có đại diện theo ủy quyền là ông Kiều Hoàng M: yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Xuân K với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q; yêu cầu phía ông Đ và bà Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Xuân K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc chỉ là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 65.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K có đại diện theo ủy quyền là ông Kiều Hoàng M là có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa hôm nay ông Kiều Hoàng M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K xác định vào ngày 10/02/2017 bà Nguyễn Xuân K có thỏa thuận sang nhượng của ông Phạm

Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phần đất tại số thửa 1563, diện tích 2.694 m^2, đất tọa lạc tại xã Mỹ Long, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, giá sang nhượng do hai bên thỏa thuận sau. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và nhận tiền vào ngày 10/02/2017. Phía bà K đã đưa cho ông Đ và bà Q số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Theo nội dung hai bên thỏa thuận trong thời gian 06 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, phía ông Đ và bà Q có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, trường hợp phía ông Đ và bà Q không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì phải chịu phạt cọc số tiền gấp đôi đã nhận, nhưng khi hết thời hạn theo thỏa thuận phía ông Đ và bà Q vẫn không thực hiện việc làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng phần đất cho phía bà K.Phía nguyên đơn cũng có cung cấp tài liệu chứng cứ là hợp đồng đặt cọc và nhận tiền lập ngày 10/02/2017, nên yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với phía bị đơn ông Phạm Văn Đ tại phiên tòa hôm nay cũng đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn là hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 và cũng đồng ý cùng với bà Q đứng ra trả cho bà K số tiền là 65.000.000 đồng. Phía bà Nguyễn Thị Q dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến gởi cho Tòa án. Cho thấy, phía bị đơn bà Q đã biết được nội dung mà phía nguyên đơn bà K đã khởi kiện và yêu cầu của phía nguyên đơn, nhưng phía bị đơn đã từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh là mình có ký hợp đồng đặt cọc để sang nhượng đất cho phía nguyên đơn và nhận số tiền như phía nguyên đơn khởi kiện hay không; đều này cũng đồng nghĩa là phía bị đơn bà Q đã thừa nhận nội dung mà phía nguyên đơn đã khởi kiện và yêu cầu của phía nguyên đơn, nên phía bị đơn bà Q không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[5] Từ những tài liệu, chứng cứ như phân tích trên, Hội đồng xét xử đã có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Xuân K với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q; buộc phía ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Xuân K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 65.000.000 đồng

[6] Về án phí*:* Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K, nên phía bị đơn ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ chịu án phí trên số tiền phải trả cho phía bà K là 65.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; nên bị đơn ông Đ và bà Q phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; các điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Xuân K có đại diện theo ủy quyền là ông Kiều Hoàng M.

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/02/2017 được giao kết giữa bà Nguyễn Xuân K với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q; buộc phía ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Xuân K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 65.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn bà K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Đ và bà Q chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Q phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.250.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Xuân K 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà K đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002493 ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn ông Phạm Văn Đ có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn bà Nguyễn Thị Q thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 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.

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

(Đã ký)

Phan Thanh Sơn

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai Lậy;
- CCTHADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.