

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 17/4/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Tâm

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Cao Bình
2. Ông Hoàng Quang Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoa Kim Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 17/4/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2023/TLST-DS ngày 04/10/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 06/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2025/QĐST-DS ngày 25/3/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thụy U – Sinh năm: 1984

Địa chỉ: Tổ 20, H, xã V, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Xuân T - Sinh năm: 1964

Địa chỉ: thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị L – sinh năm: 1944

Địa chỉ: thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị A – sinh năm: 1964

Địa chỉ: thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21/9/2023, bản tự khai ngày 24/10/2023, biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U trình bày: Vào ngày 21/5/2020, bà U thỏa thuận với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T để mua một mảnh đất có diện tích khoảng 5,1ha (gồm các thửa 02, 03, 04 lô A khoảnh II tiểu khu 599 và 01 thửa nằm ngoài giấy chứng nhận diện tích khoảng 1,5ha) tại thôn Khánh Thành Bắc, xã Suối Cát,

huyện Cam Lâm với số tiền 300.000.000 đồng. Do trong thời gian bùng phát dịch Covid, thực hiện giãn cách nên hai bên hẹn hết dịch sẽ làm thủ tục mua bán đất. Ngày 02/8/2022, bà U và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng các thửa đất nói trên và bà U đã đưa cho ông T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 02/8/2022 đến ngày 02/9/2022 hai bên phải cùng nhau làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, bà U đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không hợp tác, cố tình né tránh, viện lý do con ông không cho bán đất và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho bà U. Nay bà U yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân T phải trả lại cho bà 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất và phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị A nhưng tất cả đều không có mặt nên không xác định được ý kiến của những người này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông Nguyễn Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L, Phạm Thị A không chấp hành nghĩa vụ của mình, đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U, buộc ông Nguyễn Xuân T phải trả lại cho bà U 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 200.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thụy U khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân T phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân

sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị A.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Xuân T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thụy U một mảnh đất có diện tích khoảng 5,1ha (gồm các thửa 02, 03, 04 lô A khoảnh II tiểu khu 599 và 01 thửa nằm ngoài giấy chứng nhận diện tích khoảng 1,5ha) tại thôn Khánh Thành Bắc, xã Suối Cát, huyện Cam Lâm với số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 02/8/2022, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc và ông T đã nhận của bà U 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 02/8/2022 đến hết ngày 02/9/2022 sẽ cùng nhau làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Xuân T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nhưng ông T không hợp tác, cố tình né tránh. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông T, vợ ông T là bà Phạm Thị A và mẹ ông T là bà Nguyễn Thị L để hòa giải nhưng tất cả đều cố tình vắng mặt.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thụy U được lập thành văn bản, có chữ ký và điểm chỉ của hai bên là hoàn toàn hợp pháp. Ông T đã nhận của bà U 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng không hợp tác, từ chối, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà U là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà U. Việc không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bị đơn ông Nguyễn Xuân T. Do đó, bà U yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 13.100.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Nguyễn Xuân T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 328 Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U. Buộc ông Nguyễn Xuân T phải trả lại cho bà Nguyễn Thụy U số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), tổng cộng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân T phải chịu 13.100.000 đồng (*Mười ba triệu, một trăm nghìn đồng*). Buộc ông Nguyễn Xuân T phải trả cho bà Nguyễn Thụy U 13.100.000 đồng (*Mười ba triệu, một trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí:

- Ông Nguyễn Xuân T phải chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thụy U 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002374 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cam Lâm.

6. Quy định: Kể từ ngày bà Nguyễn Thụy U có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Xuân T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thụy U có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Hoài Tâm