

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH BẾN TRE**

Bản án số: **31/2023/DS-ST**

Ngày: 30/5/2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH BẾN TRE**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Trọng Vũ

2. Ông Nguyễn Tổng Nê

- Thư ký phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2022/TLST- DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXX-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thế H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp P, xã P1, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Phạm Quang H**, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

* *Bị đơn:* Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Phạm Quang H trình bày:

Vào ngày 05/8/2019 ông Lê Thế H và bà B có hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre với số tiền là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng). Theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2019 ông H đưa trước cho bà B

700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), số tiền còn lại 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) trong thời hạn 5 tháng sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông H sẽ thanh toán hết cho bà B. Nếu ông H không mua đất thì sẽ mất tiền cọc, ngược lại bà B không bán thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền ông H đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B không thực hiện, ông H nhiều lần yêu cầu bà B nhưng bà B cứ viện lý do chuyển mục đích sử dụng xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Do bà B không thực hiện đúng như cam kết nên ngày 05/7/2022 ông H và bà B làm hợp đồng thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 05/8/2019. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 3 tháng từ ngày 05/7/2022 đến ngày 05/10/2022 bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông H 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) tiền lãi, tổng cộng là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng đến hạn trả tiền bà B vẫn không trả tiền cho ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B phải có nghĩa vụ trả cho ông H 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) tiền gốc và yêu cầu tính lãi theo mức lãi 10%/năm kể từ ngày 05/8/2019 cho đến ngày giải quyết xong vụ án, tạm tính tiền lãi đến ngày 20/10/2022 là 242.083.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi bà B phải trả cho ông H là 942.083.000đ(chín trăm bốn mươi hai triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng).

Bị đơn bà Lê Thị B trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải theo đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà B đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến hay yêu cầu của bà B.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu ý kiến cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký và người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 328, 385, 398, 401, 429 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế H đối với bà Lê Thị B

Buộc bà Lê Thị B phải trả cho ông Lê Thế H số tiền 870.000.000đ và lãi suất 10%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Lê Thế H đối với bà Lê Thị B thì vụ án có quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Lê Thị B cư trú tại ấp P, xã A, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Bị đơn bà Lê Thị B được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: đây là vụ kiện tranh chấp Đòi lại tài sản của ông Lê Thế H đối với bà Lê Thị B. Bởi lẽ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 05/8/2019 giữa ông Lê Thế H đối với bà Lê Thị B đã được giải quyết xong vào ngày 05/7/2022 bằng Hợp đồng thanh lý hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng thanh lý hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 3 tháng từ ngày 05/7/2022 đến ngày 05/10/2022 bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông H 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) tiền lãi, tổng cộng là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng đến hạn trả tiền bà B vẫn không trả tiền cho ông H, ông H khởi kiện thì là kiện đòi lại tài sản.

[3] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể là xin rút lại yêu cầu buộc bà Lê Thị B phải có nghĩa vụ trả cho ông H 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) tiền gốc và yêu cầu tính lãi theo mức lãi 10%/năm kể từ ngày 05/8/2019 cho đến ngày giải quyết xong vụ án, tạm tính tiền lãi đến ngày 20/10/2022 là 242.083.000 đồng mà yêu cầu bà B trả cho ông H số tiền 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và yêu cầu tính lãi từ ngày 05/10/2022. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 71 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hợp đồng thanh lý hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/7/2022 được lập tại Văn phòng công chứng Kim Cương, có chứng thực của công chứng viên nên được xem là cơ sở pháp lý, từ cơ sở này đã xác định được tài sản bà Lê Thị B có nợ ông Lê

Thế H số tiền 870.000.000 đồng. Qua hợp đồng này thấy rằng bà Lê Thị B đã sử dụng hết quyền nhận tài sản nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm hợp đồng, ông H khởi kiện bà B đòi lại tài sản là có cơ sở nên được chấp nhận. Vì vậy phải buộc bà B thực hiện nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 870.000.000 đồng là hoàn toàn đúng pháp luật.

Về lãi suất: ông H yêu cầu bà B phải trả lãi suất tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ là ngày 05/10/2022 cho đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm là phù hợp. Lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 là 10%/năm.

Từ ngày 05/10/2022 đến ngày 30/5/2023 là 7 tháng 25 ngày. Số tiền lãi được tính cụ thể như sau : 870.000.000đ X 10%/năm X 7 tháng 25 ngày = 56.791.000đ.

Tổng cộng: 870.000.000đ + 56.791.000đ = 926.791.000đ

[4] Về án phí: do yêu cầu của ông H được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí theo Nghị quyết số: 326/2016/NQ – UBTVQH 14 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.

[5] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng vào các Điều 166, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế H đối với bà Lê Thị B.
2. Buộc bà Lê Thị B trách nhiệm trả cho ông Lê Thế H số tiền 926.791000đ (Chín trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi một nghìn đồng). Trong đó tiền gốc 870.000.000đ và tiền lãi là 56.791.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: bà Lê Thị B phải chịu số tiền là 39.800.000đ (ba mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả số tiền 20.131.000đ (hai mươi triệu một trăm ba mươi một nghìn đồng) tạm ứng án phí cho ông Lê Thế H theo biên lai thu số 0010686 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trương Thị Tiến