TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2023/DS-ST
Ngày: 20/6/2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Bảo Trân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Triệu.

Bà Trần Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Khởi, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Phúc Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại 02 điểm cầu: Điểm cầu trung tâm: Tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh và điểm cầu thành phần: Tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử trực tuyến công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 284/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người làm chứng*: Ông Dương Hoàng N, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, ấp K, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2022 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có ý kiến trình bày:

Vào ngày 30/7/2021 ông Dương Văn L đồng ý chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất diện tích 200m^2 (ngang 8m

x dài 25m) tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, tại thời điểm làm Hợp đồng thì bà đã giao cho ông L số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Việc giao kết có lập "Hợp đồng đặt cọc" có sự chứng kiến của ông Dương Hoàng N là em ruột ông Lừng, và các bên ký tên trong 02 hợp đồng, bà giữ 01 bản và ông L giữ 01 bản. Khoảng 01 tháng sau thì ông N có điện thoại yêu cầu bà đưa thêm tiền cọc là 20.000.000 đồng, bà đồng ý, số tiền cọc 20.000.000 đồng bà có ghi trong cả hai hợp đồng các bên đang giữ. Tổng cộng bà đã giao 02 lần tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Sau khi bà giao tiền đặt cọc cho ông L, bà dọn về sống tại căn nhà được 02 tháng, sau đó bà có việc đi nơi khác làm ăn. Khi trở về thì ông L đổi ý không chịu làm giấy sang tên như đã thỏa thuận, nên bà yêu cầu ông L trả tiền đặt cọc nhưng ông L liên tục hứa hẹn cho đến nay vẫn không trả tiền.

Nay bà yêu cầu ông Dương Văn L trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Sau khi thụ lý, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên tại các phiên họp, hòa giải, đối chất nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có mặt, bị đơn ông Dương Văn L vắng mặt, nên không thể tiến hành việc kiểm tra chứng cứ, hòa giải được, do đó Tòa án nhân dân huyện Châu Thành lập biên bản không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vắng mặt không lý do.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự tại phiên tòa:

Việc thuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng. Trình tự thu thập chứng cứ, tiến hành kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai, chứng cứ và hòa giải đúng quy định, thời hạn chuẩn bị xét xử và đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ nghiên cứu cũng như việc gửi, tống đạt các văn bản tố tụng đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Dương Văn L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 100.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt

cọc là 50.000.000 đồng. Về án phí dân sự các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu ông Dương Văn L trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" bị đơn ông Dương Văn L có nơi cư trú ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa bị đơn ông Dương Văn L tham gia tố tụng, đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập đến ghi bản tự khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án theo đúng quy định tại Điều 68, 70, 177, 196, 205, 208, 209, 210 và Điều 211 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại các phiên họp, hòa giải nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt, nên không thể tiến hành việc kiểm tra chứng cứ, hòa giải được. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có mặt, bị đơn ông Dương Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, do đó căn cứ khoản 1, 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu bị đơn ông Dương Văn L trả số tiền cọc 50.000.000 đồng. Nhận thấy, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án ông L đều vắng mặt tuy nhiên căn cứ vào chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy thực tế việc giao kết hợp đồng đặt cọc là có thật và việc giao nhận tiền cọc 02 lần tổng cộng 50.000.000 đồng là có thật. Việc nhận tiền cọc được thể hiện tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/07/2021 do nguyên đơn cung cấp nộp và tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/07/2021 do bị đơn cung cấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2023 ông L thừa nhận có việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/07/2021 với bà H, nhưng đây là giao dịch giữa bà H với Dương Hoàng N là em ruột ông, ông không có liên quan. Tại thời điểm làm giấy bà H có đưa tiền cọc 30.000.000 đồng, còn lần cọc 20.000.000 đồng sau thì do N là người nhận tiền, ông không chứng kiến, do N hỏi mượn ông Hợp đồng để ghi thêm phần 20.000.000 đồng này.

Đối với ông Dương Hoàng N là người nhận tiền cọc 20.000.000 đồng từ bà H, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh căn cứ vào thông tin của ông được ghi trong "Hợp đồng đặt cọc" là Dương Hoàng N, sinh năm 1980, CMND số 024565421 ngày cấp 20/04/2015 nơi cấp Công an Thành phố Hồ Chí

Minh, địa chỉ thường trú số A ấp K, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án đã ra Quyết định số 27/2023/QĐ-UTTA ngày 16/3/2023 ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Hồ Chí Minh tiến hành ghi lời khai của ông N. Tại Công văn số 1099/TAHBC ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện C phúc đáp thì địa bàn của huyện C không có đơn vị hành chính "ấp K", nên không thể thực hiện công việc ủy thác.

Sau đó ngày 10/5/2023 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh ra Quyết định số 72/2023/QĐ-CCTLCC yêu cầu ông L cung cấp địa chỉ của ông N. Tại biên bản lấy lời khai Ngày 30/5/2023 ông L cho biết hiện ông N đang ở Thành phố Hồ Chí Minh, thỉnh thoảng ông N về nhà chơi, ông không biết địa chỉ cụ thể của ông N, nên không thể cung cấp cho Tòa án. Đây được coi là cố tình che giấu địa chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/HĐTP-TANDTC ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuy nhiên cũng tại biên bản lấy lời khai ngày 30/5/2023 ông Dương Văn L thừa nhận vì ông là người trực tiếp thực hiện việc ký kết hợp đồng và ông đã có trao đổi với ông N nên ông đồng ý trả lại tiền cọc cho bà H là 50.000.000 đồng.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Dương Văn L có nghĩa vụ trả cho bà tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ, có cơ sở nên chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu ông Dương Văn L bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/07/2021 do nguyên đơn cung cấp nộp và "Hợp đồng đặt cọc" ngày 30/07/2021 do bị đơn cung cấp đều có thể hiện thỏa thuận như sau: "…quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên bán (Bên A) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua (Bên B), thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 02 lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A…".

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc"*. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu ông Dương Văn L bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ, có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Buộc ông Dương Văn L phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Buộc ông Dương Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà H số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 2.500.000đ theo biên lai thu số 0014117 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, bà H liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành để nhận.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho nguyên đơn có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi cư trú.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKS ND H. Châu Thành;
- Cc. THA DS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS (VP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Trần Bảo Trân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **CHỦ TỌA – PHIÊN TÒA**

Trần Thanh Duyên **Nguyễn Văn Triệu** **Trần Bảo Trân**