TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B, TỈNH E

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

Bản án số: **17** /2023/DS-ST
Ngày: 22 - 03 - 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 B, TỈNH E

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng H Mích;

Ông Trần Thanh Phong;

- ***Thư ký phiên Tòa:*** Bà Đinh Quốc Hiếu – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh E.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh E tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thảo Loan - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 03 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh E xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2022/TLST – DS ngày 14 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp " Hợp đồng đặt cọc " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Thái Thanh H, sinh năm 1967(Có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện B, tỉnh E.
2. *Bị đơn:* Võ Thị Ngọc B, sinh năm 1982 (Vắng)
Địa chỉ: Ấp Q, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 16/03/2022, bản tự khai ngày 24/10/2022, và những lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Thái Thanh H trình bày:*

Ngày 19/06/2020 ông mua hai thửa đất do bà Võ Thị Ngọc B bán cho ông; thửa 158, diện tích 2736m^2, thửa 123 diện tích 4155,9m^2 cùng tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp Long Quới, xã Long Định, huyện B, tỉnh E. Giá mua là 635.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng), ông đã đặt cọc trong ngày 19/6/2020 cho bà B số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 06 tháng sau sẽ trả đủ, nếu sau 06 tháng ông không trả đủ số tiền cho bà

B thì hai bên thỏa thuận là bà B sẽ bán hai thửa đất trên cho người khác và bà B hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) lại cho ông. Việc mua bán thỏa thuận này có làm giấy tay ngày 19/06/2020 và có làm biên nhận tiền trong ngày 19/06/2020 có chứng thực tại Ủy ban xã Long Định. Đến hạn do hoàn cảnh nên hợp đồng không thực hiện được, cho đến nay bà B vẫn không thực hiện theo thỏa thuận là hoàn trả lại ông số tiền cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Vì vậy, tại phiên tòa ông Thái Thanh H yêu cầu một mình bà Võ Thị Ngọc B phải trả lại số tiền đặt cọc mua đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và yêu cầu tính tiền lãi suất 0,6%/tháng từ tháng 1/2022 cho đến nay.

* Trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến lần thứ hai cho bị đơn Võ Thị Ngọc B nhưng bà Hồng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thu thập được lời khai của bà Võ Thị Ngọc B.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Đối với Thẩm phán tuân thủ đúng Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thu thập chứng cứ thì Thẩm phán có tiến hành thu thập theo quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho đương sự theo quy định tại Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng các nguyên tắc do pháp luật quy định. Đối với nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70,71,72 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn thực hiện không đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với vi phạm của Thẩm phán về thời hạn tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho đương sự không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên đề nghị khắc phục trong thời gian tới.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, 117 Bộ luật dân sự 2005; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thái Thanh H đối với bà Võ Thị Ngọc B. Buộc Bà Võ Thị Ngọc B phải trả số tiền đặt cọc bán đất cho ông Thái Thanh H là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Ông Thái Thanh H khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Ngọc B trả cho chị số tiền đặt cọc mua đất là 500.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu đồng). Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo Giấy xác nhận của Công an xã

Long Định thì bà Võ Thị Ngọc B có đăng ký hộ khẩu thường trú ấp Long Quới, xã Long Định, huyện B, tỉnh E nên Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh E.

[3] *Về địa chỉ, nơi cư trú bị đơn*: Hiện tại bà Võ Thị Ngọc B không có sinh sống tại ấp Long Quới, xã Long Định, huyện B nhưng trong biên nhận tiền ngày 19/06/2020 bà B có ghi địa chỉ của bà B là ấp Long Quới xã Long Định, huyện B, tỉnh E nên căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 192 bộ luật tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung.

[4] Bị đơn bà Võ Thị Ngọc B vắng mặt không có lý do dù đã được triệu tập lần thứ hai. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bà Hồng là phù hợp quy định tại Điều 227của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của Ông Thái Thanh H yêu cầu một mình bà Võ Thị Ngọc B phải trả số* tiền mua đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, ông H khởi kiện căn cứ Hợp đồng mua bán ngày 19/06/2020, và biên nhận tiền ngày 19/06/2020 để yêu cầu bà Võ Thị Ngọc B trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và thông báo các chứng cứ nêu trên cho bị đơn Võ Thị Ngọc B nhưng bà B không có ý kiến gì cũng không tham gia tố tụng điều đó chứng tỏ bà B đã từ bỏ quyền bác bỏ yêu cầu của người khác đối với mình theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự; đồng thời bà B không phản đối những tài liệu, chứng cứ mà ông H cung cấp nên đây cũng là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng mua bán ngày 26/01/2022 giữa ông H, bà B có xác lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Theo nội dung hợp đồng ông H đã đặt cọc trong ngày 19/6/2020 cho bà B số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 06 tháng sau sẽ trả đủ, nếu sau 06 tháng ông H không trả đủ số tiền cho bà B thì hai bên thỏa thuận là bà B sẽ bán hai thửa đất trên cho người khác và bà B hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) lại cho ông H. Hợp đồng cho đến nay vẫn chưa thực hiện xong, ông H vẫn chưa nhận đất, và ông H cũng chưa giao cho bà B số tiền còn lại nên đã vi phạm hợp đồng. Do hai bên thỏa thuận không phạt cọc mà chỉ trả lại số tiền cọc, xét thấy thoả thuận này là phù hợp nên được chấp nhận. Vì vậy, buộc bà Võ Thị Ngọc B phải trả lại ông Thái Thanh H số tiền đặt cọc đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

[6] Ngoài số tiền cọc ông H con yêu cầu tính lãi suất 0,6%/ tháng của số tiền trên từ tháng 1/2022 cho đến ngày xét xử : xét thấy yêu cầu này phù hợp nên được chấp nhận.Từ tháng 1/2022 đến ngày xét xử là 01 năm 02 tháng số tiền lãi suất được tính như sau:

500.000.000đồng x 0,6%/tháng x 01 năm 02 tháng = 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng)

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:* Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà Võ Thị Ngọc B phải chịu án phí là 20.000.000 đồng + (142.000.000đồng x 4%) = 25.680.000đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Hoàn trả ông Thái Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008617 ngày 14 tháng 06 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh E

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 72, 92, 147, 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 166 Luật đất đai 2013

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 bộ luật tố tụng dân sự về trả lại đơn khởi kiện,quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 ông Thái Thanh H đối với bà Võ Thị Ngọc B về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ".

2. Buộc bà Võ Thị Ngọc B phải có nghĩa vụ trả cho ông Thái Thanh H số tiền là 542.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi hai triệu đồng), trong đó tiền vốn đặt cọc đất là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất là 42.000.000 đồng (Bốn Mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ngày ông Thái Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị Ngọc B chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Võ Thị Ngọc B phải chịu án phí là 25.680.000đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Hoàn trả ông Thái Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008617 ngày 14 tháng 06 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh E

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 ông Thái Thanh H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án , bị đơn bà Võ Thị Ngọc B vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể tứ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh E (phòng KTNV - THA);
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Lê Thị Thu Hương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

…… ……..……. **Lê Thị Thu Hương**