

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2022/DS -ST

Ngày: 30/9/2022

V/v “*Tranh về hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân Thương;

2. Bà Nguyễn Thị Song Trà;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Văn Dương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2022/TLST-DS ngày 22/3/2022 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 483/2022/QĐXXST- DS ngày 22/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 468/2022/QĐST – DS ngày 21/9/2022 giữa, các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 02, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 02, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 28/2/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V trình bày:*

Ông Nguyễn Tấn V và bà Nguyễn Thị T có mối quan hệ là dì cháu (ông V là cháu gọi bà T bằng dì). Trong quá trình sinh sống, vào ngày 05/7/2019 ông và bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận bà T sẽ chuyển nhượng cho ông V 01 thửa đất có diện

tích 100m², tọa lạc tại tổ 03 (nay là tổ 02), phường N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cùng ngày 05/7/2019 ông V và bà T đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng; đồng thời ấn định trong thời hạn một tháng bà T phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như cam kết. Đến ngày 15/11/2020, ông V và bà T gặp gỡ, bàn bạc thỏa thuận, theo đó bà T phải cho ông V tổng số tiền 450.000.000 đồng, trong đó gồm: trả lại tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và 150.000.000 đồng là tiền bồi thường (phạt cọc) do bà T không chuyển nhượng đất cho ông V theo thỏa thuận. Việc thỏa thuận này được lập thành văn bản và thể hiện cụ thể tại “*Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ đề ngày 15/11/2020*”, theo biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ thì bà T phải thanh toán số tiền 450.000.000 đồng cho ông V trước ngày 20/7/2021. Tuy nhiên, cho đến nay bà T vẫn không chịu trả cho ông V khoản tiền nào, vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T trả cho ông số tiền 450.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi.

Ngoài ra ông V không có yêu cầu và trình bày gì thêm.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án bà T không đến Tòa để làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến. Do đó, không có ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị T trong hồ sơ vụ án.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 70/TB-LTVA ngày 22/3/2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 483/2022/QĐXXST- DS ngày 22/3/2022, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp khi giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V với bị đơn bà Nguyễn Thị T là “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”. Quá trình xét xử vụ án, trên cơ sở lời trình bày của nguyên đơn như đã nêu tại phần nội dung vụ án cũng như các tài

liệu chứng cứ kèm theo do nguyên đơn cung cấp, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 450.000.000 (*Bốn trăm năm mươi triệu*) đồng, trong đó gồm: trả lại tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và 150.000.000 đồng là tiền bồi thường (phạt cọc) do bà T không chuyển nhượng đất cho ông V theo thỏa thuận. Hội đồng xét xử nhận định: Mặc dù, nguyên đơn căn cứ vào “*Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 15/11/2020 với số tiền nợ 450.000.00 đồng*” được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn vào ngày 15/11/2020 (biên bản này được lập sau khi ông V và bà T ký hợp đồng đặt cọc) để khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ. Tuy nhiên, bản chất của số tiền nợ nêu trên được xác lập từ quan hệ đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định và thay đổi quan hệ tranh chấp khi xét xử là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về nội dung của vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “*Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/7/2019*” và “*Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ đề ngày 15/11/2020*”. Tài liệu, chứng cứ nêu trên thể hiện, giữa ông V và bà T có ký hợp đồng đặt cọc, với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tại điều 7 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 01 tháng; hợp đồng đặt cọc thể hiện ý chí tự nguyện giao kết và được các bên thống nhất ký tên vào hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận đủ tiền cọc, bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc, nên ông V và bà T có thỏa thuận xác nhận nợ được thể hiện bằng “*Biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ*”, theo đó bà T phải trả cho ông V tổng số tiền là 450.000.000 đồng, trong đó có 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng tiền bồi thường (phạt cọc); biên bản xác nhận nợ và cam kết trả nợ được ông V và bà T tự nguyện thỏa thuận, ký xác nhận, thỏa thuận của ông V và bà T về việc trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị T, trong đó có “*Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 10/9/2022*” thể hiện rõ lời trình bày, yêu cầu khởi kiện, cũng như các tài liệu chứng cứ do ông V giao nộp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án để bà T biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, nhưng bà T không chấp hành, không có văn bản trình bày ý kiến về việc đồng ý hay phản đối đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn ông V cung cấp cho Tòa. Do đó, phải chịu hậu quả pháp lý của việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; mặt khác xét thấy chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp lệ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, nên được chấp nhận.

Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xét, giải quyết.

[2.1] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí tòa án”; đồng thời phải hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 238, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn V số tiền 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Về án phí: Buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tuấn V 11.000.000 (mười một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001912 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

3. Về quyền kháng cáo và thi hành án: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Tuấn

