TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2023/DS-ST
Ngày: 16 - 8 - 2023.
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Lơ.

Ông Đàm Thanh Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quách Văn Diễn – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2022/TLST-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2023/QĐXXST-DS ngày 19/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2023/QĐST-DS ngày 07/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 162/2023/QĐST-DS ngày 25/7/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 42 Bạch Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1996, địa chỉ: thôn Phúc T, xã Phúc T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Châu Thanh T**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Vĩnh T, xã Vĩnh Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày**:

Do ông Châu Thanh T cần chuyển nhượng các phần đất nên ông có liên để thỏa thuận chuyển nhượng gồm các thửa đất như sau: Thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 5.013m^2, thuộc thửa 25, 33 tờ bản đồ 61, tọa lạc thôn Sình C, xã

L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.403.000.000 đồng. Thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 18.926m^2, thuộc thửa 70, tờ bản đồ 61, tọa lạc thôn Sình C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.299.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, thì hai bên có lập 02 hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/01/2022. Hợp đồng thứ nhất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa 25, 33 với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, Hợp đồng thứ hai thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa 70 với số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có chữ ký của cả hai bên và người làm chứng là Dương Thị T. Hai bên thỏa thuận đến ngày 17/02/20222 sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến hẹn nhưng phía ông T vẫn không chịu đi lập hợp đồng chuyển nhượng để ông G làm thủ tục sang tên. Mặc dù, ông G đã nhiều lần liên lạc để yêu cầu nhưng ông T vẫn cố tình lẩn tránh, không có thiện chí hợp tác. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận quá hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn G khởi kiện yêu cầu buộc ông Châu Thanh T hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

*** Bị đơn ông Châu Thanh T vắng mặt**, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa. Tuy nhiên, phía bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu này.

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, HĐXX nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc nên quan hệ pháp luật tranh chấp được HĐXX xác định là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Đồng thời, bị đơn có địa chỉ cư trú tại ấp Vĩnh T, xã Vĩnh Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã

Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn, Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, HĐXX quyết định xét xử vắng bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự HĐXX chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này.

- Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đối với 02 hợp đồng cùng ngày 02/1/2022 tổng cộng là 500.000.000 đồng. Nhận thấy, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có cung cấp 02 "Hợp đồng đặt cọc" cùng ngày 02/01/2022. Theo nội dung 02 hợp đồng thì hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.013m^2 thuộc thửa 25, 33 tờ bản đồ 61, tọa lạc thôn Sình C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.403.000.000 đồng và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 18.926m^2, thuộc thửa 70, tờ bản đồ 61, tọa lạc thôn Sình C, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.299.000.000 đồng và đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 02/01/2022 đến ngày 17/02/2022. Hai bên cũng có thỏa thuận thêm là chậm nhất đến 22/02/2022 phải ra công chứng để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng có chữ ký và dấu lăn tay của nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, trong hợp đồng còn có chữ ký và dấu lăn tay của người làm chứng là bà Dương Thị T. Theo biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2023 thì bà Tỉnh thừa nhận là có trực tiếp chứng kiến hai bên thỏa thuận đặt cọc với nhau và chữ ký, dấu lăng tay trong hai hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022 là của bà. Tuy nhiên, đã quá hạn theo thỏa thuận nhưng bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngoài ra, trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt và không có trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có ý kiến đối với các tài liệu nguyên đơn cung cấp. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G.

1. Buộc bị đơn ông Châu Thanh T có trách nhiệm trả cho nguyên ông Nguyễn Văn G số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G đối với yêu cầu phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*)

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Châu Thanh T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 đồng (*hai mươi bốn triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn G không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 28.500.000 đồng (*hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002608 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- TAND tỉnh ST;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu HS-VA.

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn