TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM** TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **12**/2023/DSST
Ngày: 13-4-2023.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
1/ Ông Tạ Văn Đài.
2/ Ông Nguyễn Đình Quang.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Hồng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:* Ông Phan Đăng Định - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2023/QĐST-HNGĐ ngày 30 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Văn Q, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Tổ 3A, khu phố 5, thị trấn TB, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
2. Bị đơn: Bà Trương Tuyết H, sinh năm 1953.
Địa chỉ: Ấp 6, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
(Ông Q, bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Tạ Văn Q trình bày:

Vào ngày 08/5/2020, ông Tạ Văn Q và bà Trương Tuyết H có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 1100 m^2 thuộc thửa đất số 611, tờ bản đồ số 28 được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 858308 ngày 08/8/2013.

Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc giấy tay có chữ ký chữ viết và lăn tay của hai bên. Mục đích đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên

với giá 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, bà H không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc trên nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 5 hợp đồng đặt cọc trên bà H phải trả lại cho ông Q số tiền cọc là 100.000.000 đồng và một khoản tương đương với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Nay ông Q làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom buộc bà Trương Tuyết H phải trả cho ông Q 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)

* Quá trình tố tụng bị đơn bà Trương Tuyết H mặt nên không có trình bày:

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phát biểu quan điểm:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật.

Đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trương Tuyết H phải trả cho ông Q 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), trong đó tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14, buộc đương sự phải nộp án phí 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp: Các bên tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Q có đơn xin vắng mặt; đối với bà H Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2020 giữa ông Tạ Văn Q và bà Trương Tuyết H đối với thửa đất số 611, tờ bản đồ số 28 được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 858308 ngày 08/8/2013 thỏa thuận thời hạn đặt cọc là trong vòng 01 tháng kể từ ngày Hợp đồng đặt cọc được ký giữa hai bên. Tuy nhiên quá thời hạn trên bà H không thực hiện việc chuyển nhượng nên lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu

hoàn toàn thuộc về bà H. Tại 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Ngoài ra, tại điểm b khoản 1 Điều 5 hợp đồng đặt cọc trên cũng có nội dung thỏa thuận "Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc cho Bên A (trừ trường hợp có thỏa thuận khác) trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được). Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Văn Q đối với bà Trương Tuyết H. Buộc bà Trương Tuyết H phải trả cho ông Tạ Văn Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Ông Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 0001771 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

[4]. Đối với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 147, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 430; Điều 440; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Tạ Văn Q đối với bị đơn là bà Trương Tuyết H.

Buộc bà Trương Tuyết H có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Văn Q số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí: Buộc bà Trương Tuyết H phải nộp án phí dân sự là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Hoàn trả cho ông Tạ Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 0001771 ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Bá Đức