

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI LĂNG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 04/2023/DS- ST

Ngày 05/7/2023

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI LĂNG, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Thuần

Bà Trương Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ánh Phương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thuỳ Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXX-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐXX-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn H , xã Tr, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H: Bà Trần Thị Ly L; địa chỉ: 146/01 Tôn Thất Thuyết, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền đề ngày 09/11/2022), có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Th, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Th, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2022 và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/01/2022, bà Trần Thị H và ông Lê Th đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 15, diện tích 2183m² tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, giá trị chuyển nhượng là 2.880.000.000đồng. Tại hợp đồng có nội dung, trường hợp bên chuyển nhượng

không chuyển nhượng thì hoàn trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền cọc và bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng thêm hai lần số tiền đặt cọc, nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Trần Thị H đã chuyển cho ông Lê Th số tiền 100.000.000đồng thông qua số tài khoản của chị Lê Thị Th là con gái của ông Tha để chị Th chuyển lại cho ông Th. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Trần Thị H đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên nhưng ông Th không thực hiện. Do đó, ông Lê Th đã vi phạm hợp đồng nên bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Th phải trả lại tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000đồng và tiền lãi do chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 10/11/2022 cho đến lúc trả hết tiền cho bà H.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng và phần tiền lãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ và hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Lê Th và chị Lê Thị Th không đến Tòa án làm việc và cũng không nộp cho Tòa án bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 10/4/2023, Tòa án đã phối hợp với công an xã H, huyện H tiến hành làm việc với ông Lê Th, tại phiên làm việc, ông Th trình bày: Ông và bà Trần Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 15, diện tích 2183m² tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, tại hợp đồng có nội dung: Từ ngày 16/01/2022 đến ngày 16/02/2022, trong thời hạn 01 tháng nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường 100.000.000đồng tiền cọc thành 300.000.000đồng, nếu bà Trần Thị H không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất 100.000.000đồng tiền cọc; giá chuyển nhượng thửa đất là 2.880.000.000đồng và bà Trần Thị H đã chuyển cọc cho ông Th 100.000.000đồng. Số tiền cọc này bà Trần Thị H đã chuyển vào tài khoản của con gái ông Lê Th là chị Lê Thị Th và chị Th đã chuyển lại cho ông Th 100.000.000đồng. Hiện nay, thửa đất nêu trên ông Lê Th đã chuyển nhượng lại cho người khác. Ông Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H vì bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 96, 97, 175, 177, 195, 196, 203, 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Th phải trả lại cho bà Trần Thị H số tiền đã nhận cọc là 100.000.000đồng; đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H với số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Về án phí: Ông Lê Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Sau khi xem xét yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Lê Th có nơi cư trú tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân huyện H thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ và hợp lệ các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, chỉ có nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Lê Th và chị Lê Thị Th.

[3]. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/01/2022, do bà Trần Thị H cung cấp và lời khai của các đương sự, có đủ cơ sở khẳng định ông Lê Th và bà Trần Thị H có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 15, có diện tích 2183m² tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị với giá 2.880.000.000đồng, bà Trần Thị H đã chuyển vào tài khoản của chị Lê Thị Th là con gái của ông Lê Th 100.000.000đồng để thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông Lê Th cũng thừa nhận bà Trần Thị H đã chuyển vào tài khoản của con gái ông là chị Lê Thị Th 100.000.000đồng tiền đặt cọc và ông đã nhận đủ 100.000.000đồng do chị Lê Thị Th chuyển lại cho ông.

Đối với việc đòi lại tiền cọc của bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù ông Lê Th cho rằng bà Trần Thị H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Th không chấp nhận việc trả lại tiền cọc, tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Th không cung cấp cho Tòa án chứng cứ để chứng minh việc bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, ngày 09/11/2022, Công ty luật Văn Hiến là đơn vị được bà Trần Thị H ủy quyền làm việc với ông Lê Th để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã mời ông Th đến làm việc nhưng ông Th không đến. Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023, ông Th cho

biết, ông đã chuyển nhượng thửa đất mà bà Hoa đã đặt cọc trước đây cho người khác. Ngoài ra, theo Quyết định số 97/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H thì thửa đất mà các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc đã được thu hồi để thực hiện dự án khu bến cảng M.

Từ những chứng cứ trên thấy rằng, việc bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Lê Th trả lại 100.000.000đồng tiền đặt cọc là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu với số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng và tiền lãi do chậm trả nợ. Thấy rằng, việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện và đúng với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Vì yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H được chấp nhận nên ông Lê Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 119, 274, 275, 278 và 328 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 147, khoản 1 Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244; khoản 1 Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.
2. Buộc ông Lê Th phải trả lại cho bà Trần Thị H số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2022.
3. Đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H với số tiền phạt cọc là 200.000.000đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

4. Về án phí: Buộc ông Lê Th phải chịu 5.000.000đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số

CC/2021/0000241 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Trị.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Quảng Trị;
- VKS, THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ vụ án;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Lê Thanh Khánh

