

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 18/2024/DS - ST

Ngày: 20/3/2024

V/v tranh chấp: HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Lý Thanh Bình

- Ông Phạm Ngọc Hà

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 338/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐ-ST ngày 16/02/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Tiếng N, sinh năm 1991

Địa chỉ: khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Trọng T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: E, khu V, phường B, quận C, TP Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: G Đ, phường A, quận B, TP Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Tiếng N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Ngô Thị T1 vào ngày 10/5/2021, đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng, để thực hiện chuyển nhượng phần đất có diện tích 600m², thuộc một phần thửa 590, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu V, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Diện tích đất trên được quy ra 04 lô nền với diện tích mỗi lô là 150m² (ngang 05 dài 30). Thời hạn đặt cọc là 06 tháng, kể từ ngày ký. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng cho đến nay đã quá thời hạn như thỏa thuận nhưng bà Ngô Thị T1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng 04 lô nền cho ông N như đã thỏa thuận. Do vậy, ông N khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả lại số tiền

80 triệu đã nhận cọc và bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc, tổng cộng buộc bà T1 phải trả số tiền 240.000.000 đồng.

Phía bị đơn – bà Ngô Thị T1: Đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến Tòa, do vậy Tòa án đưa vụ án ra giải quyết vắng mặt đối với phía bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa;

Bị đơn vắng mặt

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên xác định đã nhận lại 40.000.000 đồng từ bà T1 vào cuối năm 2022, nên nay chỉ yêu cầu buộc bà T1 phải bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận, tổng cộng là 120.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Ngô Thị T1 đã được triệu tập họp lệ nhiều lần, có ký nhận các văn bản tổng đạt của Tòa án đến lần thứ 4 nhưng vẫn không đến Tòa theo triệu tập. Do vậy căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng đặt cọc” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh. Phía bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận là 120.000.000 đồng.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nêu trên, nguyên đơn có nộp “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 10/5/2021, bản chính, có chữ ký của bà Ngô Thị T1, nội dung hợp đồng thể hiện ông N đặt cọc cho bà T1 số tiền 80.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng 600m² đất, thuộc một phần của thửa 590, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực D, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Thời hạn đặt cọc thỏa thuận là 06 tháng, kể từ ngày 10/5/2021. Tuy nhiên đã quá thời hạn nêu trên nhưng bà T1 không thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn, là vi phạm các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đã nhận cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng là có căn cứ.

Về số tiền cọc đã nhận, nguyên đơn xác định bà T1 đã trả cho ông 40.000.000 đồng, nên nay chỉ yêu cầu bà T1 phải bồi thường gấp 03 lần trên số tiền còn lại là 40.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Xét, tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên, các bên có giao kết về mức phạt cọc là “trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền nhận cọc”, thỏa thuận trên phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự là “*Các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết...*”, do vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận cọc còn lại là 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 03 lần, tổng cộng là 120.000.000 đồng.

[4] Do bị đơn vắng mặt, từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét ý kiến cũng như tài liệu chứng cứ từ phía bị đơn mà chỉ có thể căn cứ vào các chứng cứ và lời thừa nhận của nguyên đơn như trên để giải quyết.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 228, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 328, Điều 401 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 10/5/2021 giữa ông Lê Tiếng N và bà Ngô Thị T1 về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất có diện tích 600m², thuộc một phần thửa 590, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực D, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Ngô Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 120.000.000 đồng (bao gồm trả lại 40.000.000 đồng tiền cọc và 80.000.000 đồng tiền phạt cọc)

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu: 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Nguyên đơn được nhận lại 6.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0002348 ngày 28/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án

dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Huệ