

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH L**

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

Bản án số: 01/2020/DSST
Ngày: 14/01/2020
V/v “T/c hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T - TỈNH L**

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

Thẩm phán - Chủ Toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Minh Tấn.

Ông Phan Văn Hà.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Lê Thị Diễm Thúy – Thư ký
Tòa án nhân dân huyện T.

Vào ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T. Tòa án tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 144/2019/TLST-DS, ngày 15/10/2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2019/QĐST-DS, ngày 05/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2019/QĐST-DS, ngày 23/12/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hồng V, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện Tân Thạnh, tỉnh L.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Nguyễn Khỏe, xã H, huyện T, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Hồng V trình bày:

Vào ngày 25/02/2019 giữa ông V và bà M có làm giấy tay sang nhượng đất với nội dung bà M sang nhượng cho ông V diện tích đất 491 m² đất, thuộc thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 10, loại đất ở nông thôn, do bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh L với giá thỏa thuận là 100.000.000đ và đặt cọc trước số tiền 72.000.000đ, đồng thời thỏa thuận trong thời gian 30 ngày bà M sẽ hoàn tất thủ tục sang nhượng đất. Nay đã quá thời hạn 30 ngày nhưng phía bà M không tiến hành làm thủ tục sang nhượng.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu bà M phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 72.000.000đ và phạt cọc gấp 3 lần theo thỏa thuận là 216.000.000đ như trong giấy tay sang nhượng đất thỏa thuận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải lần 1 vào ngày 18/10/2019; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 vào ngày 07/11/2019. Nhưng tại các buổi tòa án tổ chức hòa giải: lần 1: vào lúc 8 giờ 30 phút, ngày 07/11/2019 và lần 2: vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 25/11/2019 bà M cố tình vắng mặt không lý do, nên trong hồ sơ không thể hiện ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Ông Trần Hồng Vũ khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim M yêu cầu phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 72.000.000đ đồng thời phạt cọc số tiền 216.000.000đ do việc đặt cọc này xuất phát từ việc hai bên thỏa thuận sang nhượng đất. Do đó xác định đây là vụ án “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Giữa nguyên đơn là ông Vũ với bị đơn bà M.

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[2] Tại phiên Tòa bị đơn bà M vắng mặt. Nhưng xét thấy Tòa án đã tiến hành tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2019/QĐST-DS, ngày 05/12/2019 (niêm yết ngày 06/12/2019), nhưng tại phiên tòa vào lúc 8 giờ 30 phút, ngày 23/12/2019 bà M vắng mặt lần thứ nhất không lý do, nên Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2019/QĐST-DS, ngày 23/12/2019 và Tòa án cũng đã tiến hành tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho bà M (niêm yết ngày 26/12/2019), nhưng tại phiên tòa hôm nay ngày 14/01/2020 bà M vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Do đó căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn không xuất trình thêm chứng cứ nào khác, ngoài những chứng cứ đã giao nộp có trong hồ sơ vụ án và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

[3.1] Yêu cầu bà M trả số tiền cọc đã nhận là 72.000.000đ. Xét thấy yêu cầu này của ông Vũ là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, nên có căn cứ chấp nhận vì sau khi nhận tiền cọc ngày 25/02/2019 cho đến nay phía bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất cho ông Vũ theo như hai bên thỏa thuận trong giấy tay là sau 30 ngày mặc dù ông V đã liên hệ nhiều lần, nhưng không được.

[3.2] Ngoài ra ông Vũ còn yêu cầu phạt cọc số tiền 216.000.000đ. Vì ông Vũ căn cứ vào hợp đồng giấy tay ngày 25/02/2019 có chữ ký của ông Vũ và chữ ký của bà M có nội dung bà M sang nhượng cho ông Vũ diện tích 419 m² đất thuộc thửa đất số 1471 đất tọa lạc tại xã H, huyện T với giá thỏa thuận là 100.000.000đ và ông Vũ đã giao số tiền là 72.000.000đ, trong hợp đồng còn thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày nếu không thực hiện thì chịu phạt cọc gấp 3 lần. Xét thấy yêu cầu của ông Vũ là có căn cứ chấp nhận vì theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự không quy định việc thỏa thuận phạt cọc cụ thể là bao nhiêu lần mà là do sự tự nguyện thỏa thuận của các bên và trong vụ án này bà M cố tình vắng mặt từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, do đó không thể hiện ý kiến trước yêu cầu của ông V, nên căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó nên buộc bà M phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Vũ số tiền cọc đã nhận là 72.000.000đ và chịu phạt cọc số tiền 216.000.000đ. Tổng cộng là 288.000.000đ.

[3.3] Đồng thời để đảm bảo thực hiện hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bà M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ giữ. Cụ thể giấy CNQSD đất số BA 342343 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/9/2010 cho bà M đối với thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 10, diện tích 491m², đất tọa lạc xã H, huyện Tân Thạnh. Tại phiên tòa ông Vũ đồng ý hoàn trả bản chính giấy CNQSD đất sau khi bà M hoàn tất số tiền và trong vụ án này bà M cố tình vắng mặt, do đó không thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì về bản chính giấy CNQSD đất, tuy nhiên để giải quyết dứt điểm vụ án, nên chấp nhận yêu cầu của ông V là phù hợp.

[4]. Về án phí: bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông Vũ là 288.000.000đ, ông Vũ không chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp theo quy định của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Vũ.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim M phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Hồng Vũ số tiền cọc là 72.000.000đ và tiền phạt cọc là 216.000.000đ. Tổng cộng là 288.000.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Trần Hồng Vũ phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 342343 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/9/2010 cho bà M đối với thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 10, diện tích 491m², đất tọa lạc xã H, huyện Tân Thạnh sau khi bà M hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông Vũ.

4. Về án phí:

4.1 Buộc bà Nguyễn Thị Kim M phải chịu 14.400.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Hoàn trả cho ông Trần Hồng Vũ số tiền 7.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000619, ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn. Báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L;
- VKSND huyện T;
- THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH L

Nguyễn Đức Bảo
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 9 giờ 30 phút, ngày 14 tháng 01 năm 2020

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Bảo

Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Minh Tấn.

Ông Phan Văn Hà.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 144/2019/TLST- DSST ngày 15 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Hồng V, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện Tân Thạnh, tỉnh L.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã H, huyện T, tỉnh L.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về những vấn đề cần giải quyết:

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng Vũ.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim M phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Hồng Vũ số tiền cọc là 72.000.000đ và tiền phạt cọc là 216.000.000đ. Tổng cộng là 288.000.000đ (hai trăm tám mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Trần Hồng Vũ phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 342343 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/9/2010 cho bà M đối với thửa đất số 1471, tờ bản

đồ số 10, diện tích 491m², đất tọa lạc xã H, huyện Tân Thạnh sau khi bà M hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông Vũ.

2. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Kim M phải chịu 14.400.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Hồng Vũ số tiền 7.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000619, ngày 15/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Kết quả biểu quyết: 3/3.

3. Về quyền kháng cáo:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn. Báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nghị án kết thúc vào hồi 9 giờ 45 phút, ngày 14 tháng 01 năm 2020.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

HÀ MINH TẤN

PHAN VĂN HÀ

NGUYỄN ĐỨC BẢO

