

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 71/2023/DS-ST

Ngày: 28 - 9 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Mỹ Kim

2. Ông Thạch Đa Ra

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Văn Giữ, cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc Đính, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2023/TLST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Công M, sinh ngày 10/01/1981, địa chỉ: khóm X, thị trấn V, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ bất động sản K, địa chỉ: Số L, Z, khóm D (trước đây là khóm H), phường R, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/30/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Công M trình bày:

Vào ngày 23/5/2022, tôi có ký kết hợp đồng đặt cọc số: 23/05/HĐĐC với Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K với nội dung đặt cọc để chuyển nhượng 08 nền có diện tích ngang 5m, dài 23m loại đất ở thuộc các thửa đất số 95 và 24, tờ bản đồ số 24 và 357 tổng diện tích 596,5m² và 514,5m² đất tọa lạc tại ấp N, xã Q, thành phố Trà Vinh với giá 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng và tiền cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng sẽ được thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đến thời hạn ký kết hợp đồng và giao đất nhưng Công ty K vẫn không thực hiện được như thỏa thuận nên tôi đã yêu cầu cho tôi nhận lại cọc như thỏa thuận. Đến ngày 17/8/2022, Công ty K có làm biên bản cam kết thanh toán lại cho tôi 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng chậm nhất vào ngày 27/8/2022. Nếu quá thời hạn cam kết thì công ty sẽ bồi thường hợp đồng đặt cọc như đã ký kết cho tôi tương đương số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Nhưng đến thời hạn ngày 27/8/2022 Công ty K vẫn không thực hiện như cam kết. Khoảng giữa tháng 11/2022, sau nhiều lần tôi yêu cầu Công ty trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho tôi thì công ty K đã thanh toán cho tôi được tổng cộng 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng. Nhận thấy, việc Công ty K không thực hiện như cam kết đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K trả cho tôi số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, ông M có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K trả cho ông M số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K vắng mặt nên không có lời trình bày.

Các đương sự cũng không thỏa thuận được gì với nhau về việc giải quyết vụ án và cũng không đương sự nào cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh đối

với việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về: thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng.

- Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa hôm nay đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý đến thời điểm này, nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328 Bộ luật dân sự. Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 “Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Công M về việc yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K trả cho tôi số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật của vụ án: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ bất động sản K đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Đoàn Công M yêu cầu bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ bất động sản K trả cho ông M số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 23/5/2022 là có thật có chữ ký và con dấu của bị đơn. Sau khi giao kết hợp đồng, do bị đơn không thực hiện được việc giao đất như đã thỏa thuận nên ngày 17/8/2022 hai bên đã lập biên bản cam kết với nội dung: ông Đoàn Công M đồng ý chia lại hợp đồng đặt cọc số: 23/05/HĐĐC, ngày 23/5/2022 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K với số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng thời hạn tối đa vào ngày 27/8/2022. Quá thời hạn trên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K không thanh toán thì hợp đồng cam kết trên hủy bỏ và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K thực hiện bồi thường tiền cọc như đã ký kết với ông M trước đó. Do bị đơn không thực hiện như cam kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc mà nguyên đơn đã đặt và yêu cầu bị đơn chịu tiền phạt cọc là căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K phải có trách nhiệm trả cọc cho nguyên đơn ông Đoàn Công M với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng hai khoản là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Nhưng do vào tháng 11/2022 phía bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K đã thanh toán cho ông M được 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng tiền cọc nên số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Tổng cộng bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K phải trả cho nguyên đơn ông Đoàn Công M là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91; 143; 144; 147; 156; 157; 158; 165; 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự .

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 Đoàn Công M.

Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K phải trả cho nguyên đơn ông Đoàn Công M tổng cộng là 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng, trong đó số tiền cọc còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm 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 tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Bất động sản K phải nộp 13.500.000 (mười ba triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Nguyên đơn ông Đoàn Công M không phải nộp án phí nên được nhận lại số tiền 6.750.000 (sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số: 0015532, ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

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 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.

Án xử sơ thẩm công khai báo đương sự vắng mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú để Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TTV;
- VKSND TPTV;
- Chi cục THADS TPTV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Thị Bích Chi