

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VINH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh P**

Bản án số: 70/2023/DS-ST

Ngày: 18-8-2023.

"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VINH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Triệu Quốc Hiếu.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà: **Trần Thị Thu Hà.**

2. Ông: **Huỳnh Văn Hồng.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Trúc** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm không tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2023/TLST – DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 115/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Tiến L** – sinh năm: 1998 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Nguyễn Tiến L là chị Trương Thị Hồng P – sinh năm: 1976 (tờ ủy quyền ngày 05/9/2022) (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Chị **Hồ Thị Kim D** – sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI D VU ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/02/2023 và trong quá trình giải quyết, xét xử, nguyên đơn anh Nguyễn Tiến L do chị Trương Thị Hồng P đại diện trình bày:*

Vào ngày 29/3/2020, chị Hồ Thị Kim D có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tiến L một phần đất tại thửa số 443, tờ bản đồ số 15, diện tích 356,2m² và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà tường cấp 4, tọa lạc tại ấp P, xã N,

huyện M, tỉnh Vĩnh Long do chị Hồ Thị Kim D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 300.000.000đồng.

Anh L có giao tiền cọc trước cho chị D với số tiền 50.000.000đồng, số tiền còn lại 250.000.000đồng hứa 06 tháng sau khi chị D làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L thì anh L sẽ giao đủ tiền cho chị D. Trường hợp đến ngày hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị D không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền cọc cho anh L với số tiền 65.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận có ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 25/3/2020.

Khi đến hẹn, chị D không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không trả lại tiền cọc cho anh L như thỏa thuận nên anh L yêu cầu chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà tường cấp 4 tại thửa 443, tờ bản đồ số 15, diện tích 356,2m², tọa lạc tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Phú, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long do chị Hồ Thị Kim D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh L đồng ý trả cho chị D số tiền chuyển nhượng còn lại là 250.000.000 đồng.

Ngày 16/02/2023, anh L thay đổi nội D yêu cầu khởi kiện yêu cầu chị D trả lại số tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

** Đối với bị đơn chị Hồ Thị Kim D:*

Chị Hồ Thị Kim D có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long đã được Tòa án thông báo triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Anh Nguyễn Tiến L có đơn yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/02/2023, anh L có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh và chị Hồ Thị Kim D là không vượt yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ xác nhận 27/02/2023 của Công an xã Tân Quới Trung, huyện Vũng Liêm và quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

tổ tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Xét thấy, tại phiên tòa bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội D vụ án:

Anh L yêu cầu chị Hồ Thị Kim D phải trả lại số tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 50.000.000đ, tổng cộng là 100.000.000đ.

Xét thấy, tại hợp đồng mua bán đất ngày 29/3/2020 được ký kết giữa anh L và chị Hồ Thị Kim D thể hiện sự tự nguyện của hai bên. Anh L đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao tiền cọc cho chị D với số tiền 50.000.000đ. Tuy nhiên, chị D không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, chị D phải có nghĩa vụ trả lại khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho anh L với số tiền 50.000.000đ.

Xét đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu chị D phải trả tiền phạt cọc với số tiền 50.000.000đ là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến L. Buộc chị D phải trả cho anh L số tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 50.000.000đ, tổng cộng là 100.000.000đ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tiến L.

Buộc chị Hồ Thị Kim D phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tiến L số tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000đ (một 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

** Án phí dân sự sơ thẩm:*

Anh Nguyễn Tiến L không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Tiến L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000đ (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số N⁰0007498, ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị Hồ Thị Kim D nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

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 Điều 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Triệu Quốc Hiếu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Triệu Quốc Hiếu

Phạm Thị Lanh

