TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày 10 tháng 7 năm 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 NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lương Ngọc Yến Anh**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Bạn**
Ông **Lưu Văn Có**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Minh Tuấn -** Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Đông** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 260/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Đ** – Sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Số ..... đường Biệt T, phường Tân L, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Bị đơn: Bà **Phạm Thị T** – Sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Tổ 1... Ngọc T, phường Ngọc H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Vắng mặt.

* Người làm chứng: Bà **Lê Thị Mỹ H** – Sinh năm: 1986

Nơi ĐKHKTT: Số ... tổ .... Cồn Tân L, phường Xương H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ hiện nay: Hòn R, xã Phước Đ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày:

Qua sự giới thiệu của chị Lê Thị Mỹ H ở khu tái định cư Hòn Rớ 2, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tôi biết bà Phạm Thị T, sinh năm 1954, địa chỉ: 19C Cồn Giữa, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang có ý muốn sang nhượng lô đất số 61, ô CL1, đường số 2, có diện tích 80m^2, tại khu tái định cư Hòn Rớ 2, xã Phước

Đồng, thành phố Nha Trang. Sau khi thỏa thuận, tôi có đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*; Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2018. Bà T nhận tiền và cam kết sau 45 ngày, kể từ ngày nhận cọc sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ, ra sổ đỏ mang tên bà Phạm Thị T, sau đó cả hai sẽ đến văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên qua cho tôi và tôi có trách nhiệm thanh toán cho bà T hết số tiền còn lại là 2.060.000.000 đồng *(Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng)*. Tôi về nhà đợi đến 03 tháng sau nhưng bà T vẫn chưa hoàn tất thủ tục giấy tờ mang tên bà T. Tôi có gặp gỡ bàn bạc thì bà T hứa nếu giấy tờ vẫn không xong thì bà T sẽ trả lại cho tôi số tiền đặt cọc. Tuy nhiên sau đó, bà T không nghe điện thoại của tôi nữa và không có thiện chí trả lại cho tôi số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*.

Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên tôi yêu cầu bà Phạm Thị T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* mà tôi đã đặt cọc.

* Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là bà Phạm Thị T nhưng bà T vẫn cố tình trốn tránh, không đến Tòa để cung cấp lời khai cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

* Tại bản tự khai đề ngày 05/8/2022, người làm chứng là bà Lê Thị Mỹ H trình bày:

Tôi là hàng xóm của bà Phạm Thị T, cùng ở tại Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang. Sau khi khu vực Xương Huân bị giải tỏa, tôi và bà T được cấp đất tái định cư ở Hòn Rớ, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang; Bà T được cấp miếng đất tại Lô 61, ô CL1, đường số 2, khu tái định cư Hòn Rớ 2, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang. Tôi biết bà T có nhu cầu bán đất nên tôi giới thiệu cho bà Lê Thị Đ. Vào ngày 06/4/2018, tôi có ký vào Hợp đồng đặt cọc để mua đất giữa bà T với bà Đ, với vai trò là người làm chứng. Tôi xác nhận có sự việc bà Đ đưa số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* cho bà T. Sau thời gian đó, tôi không thể liên lạc được với bà T và cũng không biết bà T đang ở đâu.

Tôi cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật với lời khai của mình. Do công việc bận rộn, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

** Tại phiên tòa:*

1. Các đương sự đều vắng mặt.

2. Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH144 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, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị T; Buộc bị đơn bà Phạm Thị T phải trả lại cho bà nguyên đơn bà Lê Thị Đ số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

- Án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Lê Thị Đ và bị đơn bà Phạm Thị T (Địa chỉ: Tổ 1... Ngọc T., phường Ngọc H, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu giải quyết vụ án: Ngày 06/4/2018, bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc. Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nên ngày 22/11/2019, bà Đ đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định thời hiệu giải quyết vụ án vẫn còn.

[1.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn và người làm chứng vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] Bà Lê Thị Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị T thửa đất Lô 61, ô CL1, đường số 2, khu tái định cư Hòn Rớ 2, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Để bảo đảm giao dịch, ngày 06/4/2018 giữa bà Đ và bà T có ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất nêu trên. Thực hiện giao kết, bà Đ đã trả cho bà T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận sau 45 ngày, kể từ ngày nhận cọc, bà Phạm Thị T phải hoàn tất thủ tục giấy tờ, ra sổ mang tên bà T; Sau đó, cả hai đến văn phòng công chứng làm thủ tục sang tên cho bà Lê Thị Đ và bà Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà T hết số tiền còn lại là 2.060.000.000 đồng *(Hai tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng).* Nhưng kể từ ngày nhận tiền cọc cho đến nay, bà T không thực hiện đúng các cam kết nói trên và không có thiện chí trả lại tiền cọc cho bà Đ.

Do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Đoan khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền mà bà Đ đã đặt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng);* Bà Đoan không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên.

[2.2] Tòa xét: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2018 giữa bên đặt cọc (Bên A) - bà Lê Thị Đ và bên nhận cọc (Bên B) - bà Phạm Thị T, để chuyển nhượng thửa đất

tại Lô 61, ô CL1, đường số 2, khu tái định cư Hòn Rớ 2, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, được các bên đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự xác lập, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2018 giữa bà Lê Thị Đ và bà Phạm Thị T phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Đ trình bày đã thanh toán đủ cho bà Phạm Thị T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* - Điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Lê Thị Mỹ H. Trong khi bị đơn bà Phạm Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không trình bày ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến giao dịch đang tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc và lời khai của nguyên đơn, lời khai của người làm chứng, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở xác định bà Phạm Thị T đã nhận đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* từ bà Lê Thị Đ. Nhưng sau đó, bà T không thực hiện đúng các cam kết tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2018, là vi phạm thỏa thuận. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* mà bà Đ đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 06/4/2018.

[3] Án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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;

- Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Đ được chấp nhập nên bị đơn bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 328, Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đ;

Bị đơn bà Phạm Thị T có nghĩa vụ trả một lần và đầy đủ cho bà Lê Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Bà Phạm Thị T phải nộp 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Tp. Nha Trang;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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

Lương Ngọc Yến Anh