TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ VĨNH CHÂU** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2024/DS-ST
Ngày: 04-9-2024
"V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Dương Chiêu Hùng.
- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** Bà Nguyễn Huỳnh Hoa
Ông Lâm Dũ Quang
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hồng Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 154/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Ngô Thị Bích N, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Số H, Dương Minh Q, Khóm H, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm H, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2024 (BL01) và biên bản ghi lời khai ngày 15/01/2024 (BL01) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N trình bày: Vào ngày 21/01/2022 bà N và bà Phạm Thị L có lập hợp đồng sang nhượng đất với chiều ngang 6m, chiều dài hết thửa đất; đất tọa lạc tại khóm H, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận: hướng Đông giáp đất của ông P; hướng Tây giáp tỉnh lộ 935; hướng Nam giáp đất ông Lê Văn V; hướng Bắc giáp đất ông P. Giá tiền sang nhượng thửa đất này là 240.000.000 đồng. Bà N đã trả tiền cọc là 70.000.000 đồng, bà L hứa sẽ chịu trách

nhiệm san lấp mặt bằng và giao giấy chứng nhận QSDĐ mang tên Ngô Thị Bích N thì bà N sẽ thanh toán đủ tiền mua đất còn lại cho bà L; tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc xong thì bà L bỏ trốn không thực hiện đúng như hợp đồng đã thỏa thuận. Đến ngày 03/01/2024 vụ việc được Tổ hòa giải khóm H đưa ra hòa giải nhưng bà L không có mặt tham gia cuộc hòa giải, chỉ có chồng bà L là ông Lê Văn V tham gia hòa giải và ông V không thừa nhận có bán đất cho bà N.

Nay tại phiên tòa bà Ngô Thị Bích N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị L phải trả cho bà N 70.000.000 đồng tiền cọc, đối với yêu cầu tính lãi trước đây 2%/tháng (tính 12 tháng) là 16.800.000 đồng. Nay bà N thay đổi lại yêu cầu tính lãi. Cụ thể yêu cầu mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, kể từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày 04/9/2024 là 11 tháng 26 ngày với số tiền lãi là 6.894.533 đồng. Tổng cộng 76.894.533 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi ba đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà L, nhưng bà L không có văn bản gửi đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà N. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ bà L để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bà L vắng mặt không có lý do, Tòa án đã ban hành thông báo cho bà L biết kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Đồng thời, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Bà L cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà L vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử va Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, chứng cứ được thu thập đầy đủ, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn với số tiền 70.000.000 đồng và lãi suất 0,83%/tháng, kể từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày 04/9/2024 là 11 tháng 26 ngày với số tiền lãi là 6.894.533 đồng. Tổng cộng 76.894.533 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi ba đồng). Quyết định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp

lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Việc bà L vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phạm Thị L trả số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng cùng với lãi suất. Do đó, khi thụ lý đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Qua quá trình thu thập chứng cứ cũng như xem xét tại phiên tòa, cho nên xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự đã xác định được như sau:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa nguyên đơn và bị đơn đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện trong giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 và giấy cam kết ngày 03/9/2023 là trên cơ sở tự nguyện của hai bên và các đương sự đều thống nhất và cùng ký tên vào.

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N thì thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 21/01/2022 phía bị đơn bà L đồng ý chuyển nhượng đất cho nguyên đơn bà N chiều ngang 6m, chiều dài hết thửa đất; đất tọa lạc tại khóm H, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận: hướng Đông giáp đất của ông P; hướng Tây giáp tỉnh lộ 935; hướng Nam giáp đất ông Lê Văn V; hướng Bắc giáp đất ông P. Giá tiền chuyển nhượng thửa đất là 240.000.000 đồng và nguyên đơn đã đưa tiền cọc trước cho bà L là 70.000.000 đồng và bà L đã nhận đủ số tiền 70.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền bà L không thực hiện như thỏa thuận là giao đất cho bà N và bà N sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà L nên bà L đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Đến ngày 03/9/2023 bị đơn L có viết giấy cam kết đến ngày 07/9/2023 sẽ trả cho bà N số tiền 70.000.000 đồng cùng với lãi suất.

[3.2] Đối với bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và có nhận 70.000.000 đồng sau đó không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nữa là đã vi phạm hợp đồng và nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc không yêu cầu giao đất là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Tại phiên tòa nguyên đơn bà N yêu cầu bị đơn trả lãi suất cho nguyên đơn theo mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, kể từ ngày 09/9/2023 cho đến ngày 04/9/2024 là 11 tháng 26 ngày với số tiền lãi là 6.894.533

đồng là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Ngô Thị Bích N có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Phạm Thị L phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 328; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N đối với bị đơn bà Phạm Thị L.

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị L thanh toán trả cho nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N số tiền 76.894.533 đồng (bảy mươi sáu triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn năm trăm ba mươi ba đồng). Trong đó: tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, tiền lãi 6.894.533 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Ngô Thị Bích N có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Phạm Thị L phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Phạm Thị L phải chịu 3.844.727 đồng (ba triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Nguyên đơn bà Ngô Thị Bích N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 2.170.000 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003097 ngày 16/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Đương sự;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng