

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 22-4-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng
đặt cọc và đòi tài sản”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Qu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Th.**

2. Ông **Bùi Dân A.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lưu Sử Ngọc Qu** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Lâm Thúy V** - Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Trần Vi Anh T**, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7, tổ 23, ấp N, xã B, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Anh **Phan Duy T**, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 129/3A, khu phố L, phường Long Thành Tr, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 31/3/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Anh Trần Vi Anh T trình bày:

Do chỗ quen biết nhau nên ngày 31/12/2020 anh T có nhận chuyển nhượng của anh Phan Duy T một phần đất và một căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất diện tích 118,5m², thửa đất số 255, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố L, phường Long Thành Tr, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Hai bên nhận chuyển

nhượng bằng giấy tay mua bán nhà đất với giá là 700.000.000 đồng, anh T đã giao tiền mặt đặt cọc cho anh T trước số tiền 100.000.000 đồng. Do trong thời gian này anh T đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên được. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, anh T đã nhiều lần liên hệ với anh T để trả tiền ngân hàng và làm thủ tục sang tên thì anh T biết ngày 15/3/2021, anh T đã âm thầm trả nợ cho ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho người khác mà không thông báo cho anh T được biết. Mặt khác, vào ngày 31/12/2020, anh T đã đóng tiền lãi cho anh T tại ngân hàng TMCP Kiên Long ba lần số tiền 4.870.000 đồng để tên người nộp tiền là Trần Vi Anh T, tên tài khoản ghi có là Phan Duy T nhưng anh T vẫn chưa trả lại số tiền này cho anh T.

Nay ra tòa, anh T yêu cầu anh T có nghĩa vụ bồi thường cho anh T gấp hai lần số tiền anh T đặt cọc là 100.000.000 đồng x 02 lần = 200.000.000 đồng và yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả lại số tiền mà anh T đã đóng tiền lãi dùm cho anh T 4.870.000 đồng. Tổng cộng là 204.870.000 (Hai trăm lẻ bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

- Bị đơn là anh Phan Duy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng anh T vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa 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 từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn là anh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn là anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh T, anh T là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành đưa vụ án ra xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử cần khắc phục.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết 326 của UBTVQH/2016 về án phí, lệ phí Tòa án đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Vi Anh T đối với anh Phan Duy T về “Hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản”. Buộc anh T trả cho anh T số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng. Ngoài ra anh T còn trả cho anh T số tiền 4.870.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 204.870.000 đồng.

Bị đơn phải chịu 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 thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Anh Phan Duy T là bị đơn có nơi cư trú tại nhà số 129/3A, khu phố L, phường Long Thành Tr, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án là đúng theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ cho đến khi xét xử, nguyên đơn là anh Trần Vi Anh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn là anh Phan Duy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng anh T vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với anh T, anh T là đúng với quy định tại Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Ngày 31/12/2020, anh T nhận chuyển nhượng của anh T phần đất và căn nhà cấp 4 nằm trên phần đất diện tích 118,5m², thửa đất số 255, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố L, phường Long Thành Tr, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, anh T giao trước tiền đặt cọc cho anh T 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao sau khi lấy giấy đất trong ngân hàng ra. Ngoài ra, cùng ngày 31/12/2020, anh T đã đóng tiền lãi cho anh T số tiền 4.870.000 đồng nhưng kể từ ngày anh T đặt cọc tiền và trả tiền lãi cho anh T thì anh T vẫn chưa thanh toán cho anh T số tiền nào nên hai bên phát sinh tranh chấp. Đây là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản” được quy định tại Điều 166 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về nội dung vụ án: Anh T đã cung cấp cho Tòa án một “Giấy mua bán nhà và đất” ngày 31/12/2020 nội dung anh T đưa trước cho anh T tiền cọc 100.000.000 đồng và anh T cung cấp cho Tòa án ba “Giấy nộp tiền” lãi ngân hàng cùng ngày 31/12/2020 nội dung anh T trả tiền lãi dùm cho anh T 4.870.000 đồng. Xét thấy, anh T đã nhận tiền cọc của anh T số tiền 100.000.000 đồng nhưng đến ngày 15/3/2021 thì anh T làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho người khác mà không thông báo cho anh T và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch với anh T là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự “Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc”. Do anh T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên phía anh T yêu cầu anh T phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T yêu cầu anh T trả số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng, tiền lãi 4.870.000 đồng, tổng cộng 204.870.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 166 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Vi Anh T đối với anh Phan Duy T yêu cầu trả tiền cọc và tiền vay tài sản.

Buộc anh Phan Duy T có nghĩa vụ trả cho anh Trần Vi Anh T số tiền 204.870.000 (Hai trăm lẻ bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh T phải chịu 10.243.000 (Mười triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn) đồng.

Hoàn trả cho anh T 5.243.000 (Năm triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009788 ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp 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, Điều 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- CC.THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

