TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM THUẬN BẮC** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHIÃ VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2023/DS-ST.
Ngày: 16/11/2023.
V/v: "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Thanh Quang

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Hiếu

2. Ông Bùi Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Gia Huy – Thư ký Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2023/TLST-DS ngày 29/3/2023, về việc: "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc**"** theo Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 74/2023/QĐ-GHXX ngày 28/7/2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST-DS ngày 19/9/2023 và quyết định hoãn phiên toà số 60/2023/QĐST-DS ngày 16/10/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Tấn T– sinh năm 2000 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Lập Hòa, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận

Bị đơn: Bà Thông Thị Y- sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Lâm Thuận, xã Hàm Phú, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Thông Minh C– sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Lâm Thuận, xã Hàm Phú, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện ngày 14/02/2023 và bản tự khai của nguyên đơn ông Trương Tấn Ttrình bày: Ngày 15/9/2022, ông và bà Thông Thị Ycó giao dịch mua bán thửa đất số 131 diện tích 180m^2 đất ở tại nông thôn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 355266 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 17/5/2016 đứng tên Thông Minh Cvà Thông Thị Y. Sau khi thống nhất giá cả là 250.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), cùng ngày 15/9/2022 ông và bà Yký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có đặt cọc cho bà Thông Thị Ysố tiền là 100.000.000đ (ba trăm triệu đồng) để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông. Tuy nhiên, bà Thông Thị Yđã tráo trở, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và cũng không hoàn trả cho ông số tiền cọc. Căn cứ hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Yđề nghị Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc giải quyết buộc bà Thông Thị Yphải thanh toán cho ông số tiền cọc là 100.000.000đ và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tiền lập vi bằng là 12.000.000đ, chi phí ăn uống đi lại 10.000.000đ, tổng cộng là 22.000.000đ (hai trăm hai mươi hai triệu đồng). Tại phiên tòa, ông Trương Tấn Trút yêu cầu bồi thường số tiền lập vi bằng là 12.000.000đ và chi phí ăn uống đi lại 10.000.000đ, tổng cộng là 22.000.000đ (hai trăm hai mươi hai triệu đồng), ông Tchỉ yêu cầu giải quyết buộc bà Thông Thị Yphải trả cho ông số tiền cọc là 100.000.000đ và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ.

Bị đơn bà Thông Thị Yvà người liên quan ông Thông Minh Ccố tình không đến Tòa án nên không trình bày gì.

Tại phiên Tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn Tbuộc bà Thông Thị Ytrả cho ông Trương Tấn Tsố tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), tổng cộng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các bên đương sự không tự thỏa thuận được. Các đương sự đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các Tliệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định: Sự vắng mặt của bà Thông Thị Yvà ông Thông Minh Ckhông thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa, bà Thông Thị Yvà ông Thông Minh Cđã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng nhưng ông bà vắng mặt, chứng tỏ đã từ bỏ quyền tham gia tố tụng, không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Thông Thị Yvà ông Thông Minh Châu.

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST-DS ngày 19/9/2023 đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*", qua thẩm tra Tliệu chứng cứ và các đương sự xác định yêu cầu của mình tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Số tiền 100.000.000đ mà bà Thông Thị Yđã nhận là tiền đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Tấn Tđòi lại tiền cọc và phạt cọc. Do vậy, quan hệ pháp luật đang tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại xã Hàm Phú, huyện Hàm Thuận Bắc nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc có thẩm quyền giải quyết.

[2]Về yêu cầu của đương sự Hội đồng xét xử phân tích như sau: Theo "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022" thì nguyên đơn xác định cùng bị đơn ký vào hợp đồng này để bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 131 diện tích 180m^2 đất ở tại nông thôn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 355266 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 17/5/2016 đứng tên Thông Minh Cvà Thông Thị Y, giá chuyển nhượng là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) toạ lạc tại thôn Ku kê, xã Thuận Minh, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận, đặt cọc 100.000.000đ trong thời hạn 40 ngày bên bị đơn đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật, nếu quá thời hạn hai bên thỏa thuận nếu bên nào không chuyển nhượng thì bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Sau đó, ông Tnhiều lần yêu cầu bà Yđi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết nhưng bà Ykhông thực hiện. Do đó, "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022" không thực hiện được là do lỗi của bà Y. Trong trường hợp bên có lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được hay vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, bên nhận đặt cọc trả lại Tsản cho bên đặt cọc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà Thông Thị Ytrả lại 100.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]Tại phiên tòa, ông Trương Tấn Trút yêu cầu bồi thường số tiền lập vi bằng là 12.000.000đ và chi phí ăn uống đi lại 10.000.000đ, tổng cộng là 22.000.000đ (hai trăm hai mươi hai triệu đồng) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Đối với ông Thông Minh Clà chồng của Thông Thị Ynhưng khi bà Ký hợp đồng đặt cọc với ông Tthì ông Ckhông tham gia nên không buộc ông Thông Minh Ccó nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc cùng với bà Y.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay là thỏa đáng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 200.000.000đ nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo qui định của pháp luật 10.000.000đ (200.000.000đ x 5%), ông Thông Minh Ckhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/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 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2/Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tấn Tbuộc bà Thông Thị Ytrả cho ông Trương Tấn Tsố tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), tổng cộng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

"Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

3/Về án phí: Căn cứ: khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Bà Thông Thị Yphải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trương Tấn Tkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trương Tấn T5.550.000đ (năm triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) ông Tđã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014482 ngày 29/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Thông Minh Ckhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4/Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 16/11/2023). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại địa phương.

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.

***Nơi nhận*:**
-TAND tỉnh Bình Thuận;
-VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
-Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
-Các đương sự;
-Lưu: hồ sơ.

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

Ung Thanh Quang