

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 31/5/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU – TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Trung Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Việt Cẩm

Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thanh Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 157/2020/TLST-DS ngày 28/10/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 25/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 490/2022/QĐST-DS ngày 13/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giữa:

*** Nguyên đơn:**

1). Ông Trần Văn T, sinh năm 1977.

Trú tại: E 4, KP5, phường L, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:**

1). Ông Vũ Văn K, sinh năm 1960.

2). Bà Lê Thị P, sinh năm 1960.

Cùng trú tại: ấp 6 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T có mặt, bà P, ông K vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2020, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:**

Vào ngày 20/5/2019 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSD đất với bà Lê Thị P và ông Vũ Văn K 09 thửa là thửa số 57, 58, 75, 76, 77, 78, 79, 55, 56 tờ bản đồ số 21 xã T với giá thỏa thuận là 3.300.000.000 đồng, ông đã đặt cọc được 800.000.000 đồng có làm giấy tay với nhau. Còn lại 2.500.000.000 đồng hai bên thống nhất hẹn đến ngày 02/9/2019 sẽ thanh toán hết và ký hợp đồng chuyển nhượng

chính thức. Đến ngày 02/9/2019 thì bà P, ông K không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận mà cứ nại ra nhiều lý do không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và muốn hủy thỏa thuận này. Sau đó bà P ông K đã trả lại cho ông được 350.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ gì. Còn lại 450.000.000 đồng chưa trả lại.

Vì vậy ông làm đơn khởi kiện ông Vũ Văn K và bà Lê Thị P phải có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận mà chưa trả lại là 450.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc là 450.000.000 đồng theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc giữa hai bên.

*** Bị đơn ông Vũ Văn K và bà Lê Thị P không có lời khai tại tòa.**

*** Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:** Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí ông K, bà P phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1]. Về tố tụng:

1.1. Áp dụng Điều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định căn cứ vào nơi cư trú của bị đơn và nơi có bất động sản là UBND xã T, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

1.2. Ông Vũ Văn K và bà Lê Thị P, được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b, khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông K, bà P.

1.3. Về tư cách đương sự ông T trình bày đây là tiền làm ăn của riêng ông không có ai khác liên quan kể cả vợ con ông, vì vậy đề nghị Tòa án không đưa vợ con ông vào tham gia tố tụng. Đối với bị đơn nguyên đơn xác định là đặt cọc cho bà P và ông K nên không còn ai khác liên quan đến vụ án.

2] Về nội dung:

2.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T đề nghị Tòa án buộc bà P và ông K trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

2.2. Căn cứ vào giấy đặt cọc giữa ông T với ông K, bà P đặt cọc số tiền là 800.000.000 đồng được hai bên ký xác nhận, nên việc đặt cọc giữa hai bên là có thật.

2.3. Tại giấy biên nhận tiền cọc ghi nhận số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng nhưng ông T cho rằng bà P, ông K đã trả lại được 350.000.000 đồng mặc dù không

làm giấy tờ gì nhưng thực tế ông T đã nhận số tiền này và hiện chỉ còn 450.000.000 đồng, nên được ghi nhận.

2.4. Đối với lời trình bày của ông T cho rằng có thỏa thuận mua bán sau đó đặt cọc cho bà P, ông K số tiền 800.000.000 đồng và bà P, ông K đã trả lại được 350.000.000 đồng còn lại là 450.000.000 đồng là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên có cơ sở chấp nhận.

2.5. Ông K bà P không có lời khai tại tòa, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, Tòa án đã đến tận nhà ông K, bà P để làm việc nhưng không làm việc được do bà P không hợp tác mở cổng cho vào để làm việc, nên không thể làm việc được. Tòa án đã tiến hành xác minh hộ khẩu của các đương sự và được biết hiện tại các đương sự có hộ khẩu tại địa phương và hiện tại vẫn đang sinh sống tại địa phương. Việc ông K, bà P không lên Tòa làm việc và không hợp tác làm việc coi như tự tước bỏ quyền trình bày tại tòa.

2.6. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án khi nhận được thông báo thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà P có liên hệ với Tòa án bằng điện thoại nhiều lần đều thừa nhận việc này và đề nghị ông T đợi khi nào bà bán được đất sẽ trả lại tiền, Tòa án giải thích là bà phải lên Tòa để trình bày và làm việc trực tiếp với ông T thì bà P không lên, do đó không thể hòa giải được mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

2.7. Đối với hồ sơ thừa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đều đứng tên bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng lại của người khác.

2.8. Đối với tài liệu mà ông T cung cấp là hình ảnh ông K và bà P đang nhận tiền cọc cũng là một tài liệu chứng minh việc các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc với nhau, nhưng chỉ là tài liệu tham khảo không thể là chứng cứ quyết định vụ việc.

2.9. Tại phiên tòa ông T trình bày việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc giữa các bên là tự nguyện, ông đã đặt cọc theo yêu cầu của bà P là 800.000.000 đồng, nhưng sau đó bà P không muốn bán nữa mà tìm cách kéo dài rồi đề nghị ông cho bà P hủy hợp đồng này, ông đồng ý với điều kiện bà P phải trả lại ông số tiền ông đã giao. Bà P mới trả cho ông được 350.000.000 đồng khi nhận số tiền này ông cũng không làm giấy tờ gì, sau đó bà P không chịu trả nữa và đề nghị ông đợi đến khi nào bà bán đất được thì bà P sẽ trả cho ông, vì để muốn lấy được tiền, nên ông có kêu nhiều người vào mua đất cho bà P nhưng bà P lại đòi với giá rất cao, nên không ai có thể mua được. Vì vậy nay tại Tòa ông đề nghị Tòa án xem xét buộc bà P phải trả lại cho ông tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền cọc là 450.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 900.000.000 đồng. Xét lời trình bày của ông T là phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

2.10. Từ những phân tích trên. Xét thấy yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn T với bà Lê Thị P và ông Vũ Văn K về việc ông T yêu cầu ông K, bà P phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng và phạt cọc là 450.000.000 đồng tổng cộng là 900.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

3]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Trần Văn T được chấp nhận nên bà Lê Thị P và ông Vũ Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 39.000.000 đồng (của số tiền 900.000.000 đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.500.000 đồng tại biên biên lai thu tiền số 0003314 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

4]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328; Bộ luật dân sự năm 2015. [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.](#)

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa ông Trần Văn T với bà Lê Thị P và ông Vũ Văn K.

Buộc ông Vũ Văn K và bà Lê Thị P phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 450.000.000 đồng đặt cọc và 450.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí:

- Ông Vũ Văn K và bà Lê Thị P phải chịu 39.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.500.000 đồng tại biên biên lai thu tiền số 0003314 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

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, 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 và 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

4. Ông T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Bà P, ông K được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND H. Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND tỉnh ĐN;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP

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

Lưu Trung Chiến