

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẮNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 26-7-2024.

V/v: “*Tranh chấp*

hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Xuân Dậu

Ông Vũ Xuân Tuất

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hữu Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 469/2023/TLST-DS ngày 21/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 302/2024/QĐST-DS ngày 05/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1990**

Trú tại: tổ A, ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn: Ông Sous S, sinh năm 1970**

Trú tại: tổ G, ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị P, trình bày:

Ngày 28/3/2018, bà và ông Sous S ký “Biên nhận đặt cọc” để nhận chuyển nhượng diện tích đất 5m x 25m (lô 24 theo sơ đồ mặt bằng qui hoạch phân lô nền) thuộc một phần thửa đất số 567, tờ bản đồ số 9, xã V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Hai bên thoả thuận, giá chuyển nhượng là 305.000.000đ, đặt cọc trước 250.000.000đ. Số tiền 55.000.000đ còn lại sẽ được giao hết tại Phòng công chứng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ số tiền 250.000.000đ cho ông S khi hai bên ký “Biên nhận đặt cọc”, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị L.

Tuy nhiên, cho đến nay ông S cũng chưa thực hiện thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận. Nên nay, bà khởi kiện yêu cầu huỷ “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018 giữa ông Sous S với bà Nguyễn Thị P; Buộc ông Sous S có nghĩa vụ thanh toán cho bà số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ và số tiền phạt cọc là 250.000.000đ. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000đ. Ngoài ra, bà P không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

* **Bị đơn – ông Sous S trình bày:** Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và cung cấp “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018 có chữ ký, chữ viết của bị đơn. Theo kết luận giám định số 2189/KL-KTHS ngày 12/4/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C thể hiện đúng chữ ký, chữ viết của ông Sous S. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P: Huỷ “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018 giữa ông Sous S với bà Nguyễn Thị P; Buộc ông Sous S có nghĩa vụ thanh toán cho bà P số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ.

Về án phí: Buộc đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc theo “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018, bị đơn – ông Sous S cư trú tại ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tại biên bản xác minh ngày 12/01/2024 thể hiện, ông S có đăng ký thường trú và còn sinh sống tại địa chỉ nêu trên. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn – ông Sous S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa 02 lần nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do và nguyên đơn – bà Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Nên Hội

đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu huỷ “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018 giữa ông Sous S với bà Nguyễn Thị P; Buộc ông Sous S có nghĩa vụ thanh toán cho bà P số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà P đã cung cấp “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018, có chữ ký, chữ viết của ông S. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng ông S vẫn vắng mặt là tự từ bỏ nghĩa vụ chứng minh.

[3.2] Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Sous S trong “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018. Theo Kết luận giám định số 2189/KL-KTHS ngày 12/4/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C (BL 95), thể hiện: “*Chữ ký, chữ viết “Sous Son” dưới mục “Bên bán” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Sous Son trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2 là do cùng một người ký, viết ra*”. Chính vì vậy, đã có đủ căn cứ kết luận việc giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc giữa hai bên là có thật nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đã nộp. Ông S phải chịu số tiền 12.500.000đ (250.000.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng về việc giám định số tiền 2.211.000đ.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Sous S về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Biên nhận đặt cọc” ngày 28/3/2018 giữa ông Sous S với bà Nguyễn Thị P.

- Buộc ông Sous S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006337 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Sous S phải chịu số tiền 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Sous S có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng cho bà Nguyễn Thị P số tiền là 2.211.000đ (Hai triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h. Trảng Bom;
- CC. THADS h. Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thùy Dung