

Bản án số: 177/2024/DS-ST

Ngày: 20/9/2024

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

NHA DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHA DA THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN THỊ KIM PHỤNG**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **TRẦN TẤN PHÁT**.

2. Bà **PHẠM THỊ KIM HOA**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **TẠ THỊ THẢO VY** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà **NGUYỄN NGỌC NHIÊN** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 358/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2024/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Lâm Trọng A**, sinh năm 1983 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số 19A, hẻm số 6A, đường NTH, kp 4, p 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Chị **Lâm Thị Kiều O**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 03, hẻm 223, đường số 23, TVT, ấp GC, xã BM, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2024, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lâm Trọng A, trình bày:

Anh A và chị O không có quan hệ họ hàng, biết nhau do có người giới thiệu chị O bán đất cho anh A.

Ngày 29/01/2024, anh A có thoả thuận nhận chuyển nhượng của chị O 01 phần đất có diện tích ngang 4,5 mét x dài 51 mét, đất tọa lạc tại ấp BL, xã BM, thành phố Tây Ninh, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng, thời điểm hai bên thống nhất việc chuyển nhượng phần đất trên chị O chưa được đứng tên riêng nên chị O chỉ đưa cho anh A xem 01 bản trích lục sơ đồ đất, sau đó hai bên thống nhất anh A đặt cọc cho chị O số tiền 70.000.000 đồng và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2024. Hẹn đến ngày 29/03/2024 (tức 02 tháng sau) hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và đưa đủ tiền. Đến ngày 20/3/2024, anh A có đến phần đất của chị O thì gặp người bên gia đình chồng cũ của chị O, họ nói là đất này không tách thửa được, anh A có điện thoại cho chị O để hỏi nhiều lần. Ngày 26/3/2024, anh A và chị O gặp nhau ở quán cà phê để nói chuyện về việc trả lại tiền cọc, hai bên thống nhất chị O sẽ trả lại số tiền cọc đã nhận là 70.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Chị O hẹn anh A đến ngày 30/5/2024 sẽ trả tiền cho anh A. Sau khi hai bên thống nhất, anh A có viết toàn bộ nội dung của thoả thuận trả cọc và đền cọc, chị O đọc lại đồng ý ký tên ghi họ tên và lăn tay vào thoả thuận đền cọc. Thoả thuận đền cọc lập thành 01 bản do anh A giữ. Sau đó, anh A và chị O huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2024 giữa hai bên.

Trước ngày 30/5/2024, anh A có liên lạc với chị O qua điện thoại, chị O hứa đến hạn sẽ trả tiền anh A. Đến ngày 30/5/2024 chị O không trả, anh A tiếp tục điện thoại cho chị O thì không liên lạc được cho đến nay.

Nay anh A yêu cầu chị O có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền 100.000.000 đồng như thoả thuận đền cọc ngày 26/3/2024 mà chị O đã ký kết.

Ngoài ra, anh A không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Lâm Thị Kiều O đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến tòa án để làm việc, hòa giải, dự phiên họp và tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, trình bày:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Đối với người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị Lâm Thị Kiều O có trách nhiệm trả cho anh Lâm Trọng A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn anh Lâm Trọng A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn chị Lâm Thị Kiều O đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt cả nguyên đơn, bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Anh A khởi kiện chị O yêu cầu chị O có nghĩa vụ trả cho anh A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng và tiền phạt cọc 30.000.000 đồng theo “Thoả thuận đền cọc ngày 26/3/2024”, chị O hẹn ngày 30/5/2024 sẽ trả tiền cho anh A nhưng không trả nên hai bên phát sinh tranh chấp, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của anh A yêu cầu chị O có nghĩa vụ trả cho anh A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng, tiền phạt cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng, thấy rằng:

[2.1]. Trong quá trình Tòa án giải quyết, nguyên đơn xuất trình chứng cứ là bản chính “Thoả thuận đền cọc ngày 26/3/2024”, nội dung thể hiện: “Ngày 29/01/2024, hai bên có thoả thuận mua bán miếng đất ở ấp BL, xã BM, thành phố Tây Ninh với diện tích như sau: Ngang 4,5 m dài 50m. Thổ cư hết đất, mặt tiền đường 31 BL. Nay bên bán là Lâm Thị Kiều O không có đất để giao nên đồng ý đền cọc cho Lâm Trọng A với số tiền như sau: Tiền ông A đặt cọc là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), phần bồi thường thiệt hại hợp đồng đặt cọc là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), tổng số tiền bồi hoàn là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà Lâm Thị Kiều O xin hẹn đến ngày 30/5/2024 sẽ thanh toán đủ số tiền mặt và bồi thường trên”, trong “Thoả thuận đền cọc” có chữ ký và dấu lấn tay của chị Lâm Thị Kiều O.

[2.2]. Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị O không đến Tòa án để làm việc, dự phiên họp, phiên hòa giải, xét xử mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ. Có căn cứ xác định việc anh A đặt cọc cho chị O số tiền 70.000.000 đồng và việc chị O thoả thuận trả lại cho anh A số tiền đặt cọc đã nhận là 70.000.000 đồng và đền cọc số tiền 30.000.000 đồng là có thật. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh A đối với chị O. Buộc chị O có nghĩa vụ trả cho anh A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng, đền cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

[3]. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Trọng A đối với chị Lâm Thị Kiều O. Buộc chị O có nghĩa vụ trả cho anh A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng, đền cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

[4]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Chị Lâm Thị Kiều O phải chịu 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Trọng A đối với chị Lâm Thị Kiều O về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc chị Lâm Thị Kiều O có nghĩa vụ trả cho anh Lâm Trọng A số tiền nhận cọc 70.000.000 đồng, số tiền đền cọc 30.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Chị Lâm Thị Kiều O phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Lâm Trọng A số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003083 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Anh Lâm Trọng A và chị Lâm Thị Kiều O vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. TPTN;
- Chi Cục THADS. TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Thị Kim Phụng

