

Bản án số: 86/2024/DS-ST
Ngày 23-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hoàng Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Lô.
- Bà Mai Thị Bỉ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Xuân Quyên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lý Trung N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số D, đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Phi S, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số B, Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lý Trung N do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:

Ngày 01-10-2022, ông Lý Trung N đã xác lập Hợp đồng đặt cọc với ông Lê Phi S để nhận chuyển nhượng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 10-4, tọa lạc tại

thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (sau đây được viết tắt là Thửa 204) với số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc là 30 ngày bắt đầu từ ngày 01-10-2022 đến hết ngày 01-11-2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền cọc thì ông S không làm thủ tục chuyển quyền cho ông N. Vì vậy, ông Lý Trung N làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Phi S phải trả lại cho ông N số tiền cọc là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Lê Phi S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, các tài liệu chứng cứ thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, các đương sự đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lý Trung N khởi kiện yêu cầu ông Lê Phi S trả tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được do đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và không tiến hành hòa giải theo quy định tại khoản 2 Điều 208 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về giao nộp chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022 được ký kết do các bên hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết nên các bên phải thực hiện theo các điều khoản được ghi trong hợp đồng. Đến thời điểm hiện tại, ông S vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa 204 cho ông N là đã vi phạm thỏa thuận thời hạn tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022 nên bị phạt cọc theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01-10-2022.

[5] Mặt khác, bị đơn ông Lê Phi S vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến phản đối với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa ngày 05-9-2023, ông Lê Phi S cũng đã thống nhất đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của ông Lý Trung N. Vì vậy, lời trình bày của nguyên đơn là sự kiện không phải chứng minh theo quy định của khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Từ những phân tích tại mục [5] và [6], Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông Lê Phi S phải trả cho ông Lý Trung N số tiền cọc là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

[7] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 6, Điều 26 của 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.

[7.1] Buộc ông Lê Phi S phải chịu 54.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[7.2] Nguyên đơn ông Lý Trung N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003301 ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

[7.3] Số tiền tạm ứng án phí 29.500.000 đồng ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003301 ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã được hoàn trả cho ông Lý Trung N theo Quyết định số 95/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, Điều 147, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Trung N về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Lê Phi S.

Buộc ông Lê Phi S phải hoàn trả cho ông Lý Trung N số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Buộc ông Lê Phi S phải chịu 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

Ông Lý Trung N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông N số tiền 20.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003301 ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án

được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hoàng Dung