

Bản án số: 52/2023/DS-ST
Ngày: 16/6/2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, 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. Bà **HUỲNH THỊ THANH PHƯƠNG.**

2. Ông **TRẦN VĂN THẠCH.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **ĐINH THỊ HIÊN** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:*
Bà **NGUYỄN THỊ BÍCH DU** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2023/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 22, tổ 15, ấp TrL, xã TrT, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh **Võ Nhật L**, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: số 59, đường LTK, kp 4, phường LH, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Anh Nguyễn Thành V, sinh năm 1992 và chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 26, hẻm 12, đường ADV, khu phố LM, phường LTB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2022, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Thành C là anh Võ Nhật L, trình bày:

Anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T là chủ sử dụng đất phần đất diện tích 183,5 m², thửa đất số 613, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp TrTh, xã TrH và có đăng bảng bán đất, anh Nguyễn Thành C thấy vậy nên mới có ý định mua. Ngày 27/5/2022, hai bên gặp nhau để thoả thuận việc chuyển nhượng đất, thống nhất phần đất trên có giá 745.000.000 đồng, đưa tiền cọc trước 50.000.000 đồng, sau khi giao nhận xong hai bên làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hẹn trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 27/5/2022, tức đến ngày 15/7/2022 hai bên sẽ ra phòng Công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng và sẽ thanh toán số tiền còn lại là 695.000.000 đồng. Sau đó, khoảng 01 tuần sau, anh V, chị T báo lại với anh C là hồ sơ bị vướng ở Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hoà Thành là hồ sơ chưa được chuyển lưới nên không làm thủ tục được. Sau đó, anh C có hẹn anh V, chị T gặp nhau để giải quyết, 01 là phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, 02 là phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp hai lần thì chị T và anh V không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp, anh V không có ý thương lượng và còn đòi đánh anh C. Từ đó, anh V và chị T tránh mặt anh C cho đến nay.

Theo đơn khởi kiện, anh C khởi kiện yêu cầu anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, anh C không yêu cầu anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Nay, anh C khởi kiện yêu cầu anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả cho anh C số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng. Ngoài ra, anh C không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T 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 thị xã Hòa Thành trình bày:

Về thủ tục tố tụng:

Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh V, chị T.

Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, kiến nghị rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C đối với anh V, chị T, buộc anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả cho anh C số tiền 50.000.000 đồng. Việc thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T 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 anh V, chị T là phù hợp quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không tiếp tục yêu cầu anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả cho anh C số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không vượt quá phạm

vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Nguyễn Thành C khởi kiện bị đơn anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T yêu cầu trả lại số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của anh C yêu cầu anh V, chị T cùng có nghĩa vụ trả số tiền 50.000.000 đồng, thấy rằng:

[2.1]. Trong quá trình Tòa án giải quyết, nguyên đơn xuất trình chứng cứ là bản chính Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2022, nội dung thể hiện: “Anh V có chuyển nhượng cho anh C nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07541 cấp ngày 18/11/2021 do anh Nguyễn Thành V đứng tên, tờ bản đồ số 613, thửa số 22, đất tọa lạc tại ấp Trường Thiện, xã Trường Hoà, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, diện tích 183,5 m² với tổng số tiền chuyển nhượng là 745.000.000 đồng, hình thức mua bán là giao tiền mặt ngày 27/5/2022 giao số tiền 50.000.000 đồng, hẹn 45 ngày sau là ngày 15/7/2022 sẽ đến phòng Công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào giao đủ số tiền còn lại 695.000.000 đồng”, hợp đồng có chữ ký bên bán là Nguyễn Thành V, bên mua là Nguyễn Thành C và người làm chứng là Nguyễn Hữu T1. Như vậy, hợp đồng giữa các bên anh V có ký tên bên A (bên bán). Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh V, chị T không đến Tòa án để làm việc, dự phiên họp, phiên hòa giải, xét xử mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Có căn cứ xác định có việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữa anh V và anh C là có thật và anh V có nhận của anh C số tiền 50.000.000 đồng.

[2.2]. Nguyên đơn cho rằng chị T có thoả thuận bán đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, theo hợp đồng được ký kết giữa hai bên thì chỉ có một mình anh V ký tên bên bán, chị T không có ký. Do đó, nghĩa vụ hoàn trả số tiền 50.000.000 đồng là nghĩa vụ của anh V, không liên quan đến chị T.

[2.3]. Có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của anh C đối với anh V và chị T. Buộc anh V có nghĩa vụ trả cho anh C số tiền 50.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Anh V phải chịu: $5\% \times 50.000.000$ đồng = 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C đối với anh Nguyễn Thành V. Buộc anh Nguyễn Thành V có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thành C số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi 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 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Anh V phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoà trả lại cho anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0021032 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, 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 Nguyễn Thành C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng anh Nguyễn Thành V và chị Nguyễn Thị Ngọc T

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 thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THA DS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Kim Phụng