

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀNG MAI
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số 06/2024/DS-ST
Ngày 29 – 3 – 2024
V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Mạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phan Thị Hòe.

Bà Nguyễn Thị Huệ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Trọng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Đào Giang Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An xét xử sơ công khai vụ án thụ lý số 128/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 21/2024/QĐXX-ST, ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST-DS ngày 26/3/2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Sỹ K, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh Lý Xuân N, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Chị Lê Thị H, sinh năm 1985; nơi cư trú: Khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn anh Lê Sỹ K trình bày:*

Anh và anh Lý Xuân N có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ 59 (lô số 7) tại xóm A, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An với giá chuyển nhượng là 330.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển

nhượng, ngày 04/4/2022, anh và anh Lý Xuân N có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó anh đã đặt cọc cho anh Lý Xuân N số tiền 150.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền cọc này cho anh N. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (Hợp đồng đặt cọc) có người làm chứng là chị Lê Thị H, sinh năm 1985; nơi cư trú: Khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Các bên tham gia đặt cọc, người làm chứng đều ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng; anh Lý Xuân N cam kết làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đủ diện tích, đất không có tranh chấp và không dính quy hoạch. Anh N cam kết nếu không chuyển nhượng tài sản thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc và bồi thường cho anh số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc, anh Lý Xuân N không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh như đã cam kết, anh đã nhiều lần liên lạc với anh N để lấy lại tiền cọc, anh N hứa hẹn nhưng không trả tiền cọc cho anh. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Lý Xuân N phải trả cho anh số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu lãi suất.

** Về phía Bị đơn:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Lý Xuân N đều vắng mặt không có lý do.

** Người làm chứng Lê Thị H trình bày:* Chị và anh Lê Sỹ K và anh Lý Xuân N có quen biết nhau. Vào ngày 04/4/2022, tại Văn phòng B, anh Lê Sỹ K và anh Lý Xuân N có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh Lý Xuân N đồng ý bán cho anh Lê Sỹ K nhà – đất tại thửa 259, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất tại xóm A, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng tổng số tiền 330.000.000 đồng; anh Lê Sỹ K đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng; số tiền còn lại 180.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 04/4/2022; anh Lê Sỹ K đã giao tiền đầy đủ và đúng thời hạn. Anh K và anh N có ký cam kết và điểm chỉ vào Hợp đồng thế chấp, chị cũng ký tên và điểm chỉ vào trong Hợp đồng đặt cọc đó. Chị là người trực tiếp chứng kiến việc anh Lý Xuân N nhận đủ số tiền cọc 150.000.000 đồng của anh Lê Sỹ K. Chị cam kết chữ ký và điểm chỉ trong Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 là của anh Lý Xuân N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Sỹ K, buộc anh Lý Xuân N phải trả

cho anh Lê Sỹ K số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Lê Sỹ K yêu cầu anh Lý Xuân N có nơi ĐKKHKT tại thôn A, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An trả lại số tiền đặt cọc. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai theo quy định khoản 3, Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Trong đơn khởi kiện, Nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn Lý Xuân N; sau khi thu lý, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng đều vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Ngày 04/4/2022, anh Lê Sỹ K và anh Lý Xuân N có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh Lý Xuân N đồng ý bán cho anh Lê Sỹ K nhà – đất tại thửa 259, tờ bản đồ số 59, địa chỉ thửa đất tại xóm A, xã T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng tổng số tiền 330.000.000 đồng; anh Lê Sỹ K đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 180.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 04/4/2022. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký và điểm chỉ của anh K, anh N và người làm chứng Lê Thị H. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều hoàn toàn tự nguyện. Do đó, hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Lý Xuân N đã không thực hiện đúng như đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Vì vậy, việc anh Lê Sỹ K yêu cầu anh Lý Xuân N trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tiền lãi suất là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Xét thấy, các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của anh Lê Sỹ K được chấp nhận, nên anh Lý Xuân N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Sỹ K.

1. Buộc anh Lý Xuân N phải trả cho anh Lê Sỹ K số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 anh Lý Xuân N phải chịu 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Lê Sỹ K số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008278 ngày 20/11/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- VKSND tỉnh Nghệ An.
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu HSVA; VPTA

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

Nguyễn Huy Mạnh