

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN ĐỀ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày: 10 - 4 - 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 TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Huy Tùng.

2. Bà Hà Ngân Kim Tới.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quốc Dũng, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Anh K, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Tú A, sinh năm 1997 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2024) (Có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh S.

- **Bị đơn:** Ông Thạch Đức T, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Triệu Thị M, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Trương Tú A trình bày:

Vào ngày 20 tháng 10 năm 2023 ông Trần Anh K có nhận chuyển nhượng của ông Thạch Đức T phần đất diện tích 1.055,5m², thửa đất số 32, tờ bản đồ 64, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh S với giá chuyển nhượng là 428.800.000đ (Bốn trăm hai mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng), việc chuyển nhượng có lập hợp đồng đặt cọc, có ông Tô Thanh T1 chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông K đã giao cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đến ngày 30/10/2023, ông T nhận thêm số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) do ông Thạch T2 (là nhân viên của ông T) nhận thay, ngày 21/11/2023 ông T nhận của ông K thêm 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) yêu cầu chuyển vào tài khoản số 7421.0000.656.191 Ngân hàng Đ (B1) của ông Phan Văn C (là người đi cùng ông T). Tổng số tiền ông T đã nhận của ông K là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 20/10/2023 đến ngày 20/12/2023 hai bên sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền, quá thời hạn nêu trên nhưng phía ông T vẫn không thực hiện. Sau đó đến ngày 10/01/2024, ông T có hẹn đến Văn phòng Công chứng Võ Duy T3 ở Sóc Trăng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày đó ông T cố tình né tránh không thực hiện, ông K liên hệ ông T nhưng ông không bắt máy và hiện tại không liên lạc được. Ông T vẫn cố tình tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông T lại cố tình lật lọng và không có thiện chí hợp tác.

Nay ông Trần Anh K yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Thạch Đức T và bà Triệu Thị M phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Thạch Đức T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Triệu Thị M vắng mặt:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số 34/TB-TLVA ngày 02 tháng 02 năm 2024, tổng đạt hợp lệ cho ông Thạch Đức T và bà Triệu Thị M nhưng ông T và bà M không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ hai lần đối với ông T và bà M để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T và bà M đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã lập biên bản về việc vắng mặt của ông T và bà M, không tiến hành hòa giải được. Ông T và bà M cũng không có lời khai trong hồ sơ vụ án. Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

- Tại phiên tòa hôm nay ông Thạch Đức T và bà Triệu Thị M mặc dù đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa hai bên hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Về quá trình thực hiện hợp đồng: Từ ngày 20/10/2023 đến ngày 21/11/2023, ông Thạch Đức T đã nhận số tiền cọc 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) của ông Trần Anh K để đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.055,5m², thửa đất số 32, tờ bản đồ 64, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn L, huyện T, tỉnh S. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 428.800.000đ (B trăm hai mươi tám triệu, tám trăm nghìn đồng). Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 20/10/2023 đến ngày 20/12/2023, hai bên tiến hành thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo luật định. Nhưng sau đó thì ông T cố tình không thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận. Như vậy ông T là người có lỗi. Ông K chỉ yêu cầu ông T hoàn trả lại số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

[3] Tài liệu, chứng cứ chứng minh: Do bị đơn ông T vắng mặt tại phiên tòa nên không thể đối chất giữa hai bên. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ theo luật định nhưng phía ông T không phản đối những tài liệu, chứng cứ của ông K đưa ra do đó ông K không phải chứng minh những tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với bà Triệu Thị M (vợ ông T) mặc dù không trực tiếp tham gia giao dịch nhưng quá trình thực hiện giao dịch của chồng, bà M có thể không biết cụ thể, chi tiết số tiền bao nhiêu vì không trực tiếp tham gia (nếu có). Nhưng đây là hợp đồng giao dịch hợp pháp. Theo Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, quy định về trách nhiệm liên đới của vợ chồng và vợ hoặc chồng phải có nghĩa vụ chung về tài sản. Như vậy mặc dù bà M không trực tiếp giao dịch nhưng bà M cũng

phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T hoàn trả số tiền nợ là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó ông K yêu cầu Tòa án buộc cả ông T và bà M cùng có nghĩa vụ trả số tiền nợ là có căn cứ.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 328 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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 nguyên đơn ông Trần Anh K.
2. Buộc ông Thạch Đức T và bà Triệu Thị M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông Trần Anh K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Anh K cho đến khi thi hành án xong mà ông Thạch Đức T, bà Triệu Thị M chậm trả tiền thì ông T, bà M phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thạch Đức T, bà Triệu Thị M phải liên đới nộp 8.500.000đ (Tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Anh K không phải chịu án phí. Ông K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 4.250.000đ (Bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002346 ngày 30/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng những người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh S xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này được thi hành 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 bị cưỡng chế thi

hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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:

- VKSND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- TAND tỉnh S (P.KTNV&THA);
- Các đương sự.
- Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng