

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 74/2024/DS-ST

Ngày: 07-5-2024

“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 CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thả;

2. Bà Thị Amina.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 485/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Bị đơn: Anh Lê Xuân D, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện các ngày 06/6/2023 và 07/11/2023 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn là anh Huỳnh Thanh T trình bày:

Anh chỉ biết anh **D** khi đặt cọc để mua đất của anh **D** qua sự giới thiệu của người khác, không có họ hàng. Ngày 20/02/2023, anh có ký Hợp đồng đặt cọc với anh **D** để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 490 m², tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại **ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**; giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, đã đặt cọc 100.000.000 đồng, hạn đến ngày 21/5/2023 sẽ hoàn tất thủ tục sang nhượng. Dù vậy, đến nay hai bên vẫn không thực hiện được thủ tục sang nhượng do anh **D** không thực hiện đúng thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Theo Hợp đồng thì hai bên hạn đến ngày 21/5/2023 sẽ đến Phòng Công chứng **Bùi Văn H** tại **thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** để ký kết hợp đồng sang nhượng. Tuy nhiên, trước ngày 21/5/2023, anh có gọi điện cho anh **D** nhiều lần, anh **D** không bắt máy. Đến ngày 21/5/2023, anh đến Phòng Công chứng đợi, anh **D** cũng không đến. Sau đó, anh tiếp tục gọi điện cho anh **D** nhiều lần thì anh **D** chỉ nghe máy 01-02 lần, có hẹn gặp mặt trao đổi, anh **D** cũng không đến gặp và chặn luôn cuộc gọi của anh cho đến nay nên anh mới khởi kiện. Việc hai bên không thực hiện được việc sang nhượng đất là hoàn toàn do lỗi của anh **D**, anh không có lỗi gì. Nay anh thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu anh **D** trả lại cho anh 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn là anh **Lê Xuân D** vắng mặt nên không có lời trình bày.*

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **T**. Buộc anh **D** có nghĩa vụ trả lại cho anh **T** 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

+ Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh **Lê Xuân D** là Bị đơn vắng mặt không có lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với anh **D**.

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, anh **T** yêu cầu anh **D** trả lại cho anh 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Xét yêu cầu này của anh **T** thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/02/2023 do anh **T** cung cấp có đủ căn cứ xác định anh **T** có ký kết với anh **D** Hợp đồng trên để đảm bảo việc sang nhượng cho phần đất có diện tích 490 m², tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại **ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh** mà hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Theo Hợp đồng đặt cọc thể hiện anh **T** đã giao cho anh **D** 100.000.000 đồng tiền cọc, hạn đến ngày 21/5/2023 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên, nếu đến hạn anh **D** không sang tên đất thì phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho anh **T**. Vì vậy, đã có đủ căn cứ xác định những sự việc nêu trên là có thật.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, anh **D** đều vắng mặt nên không có lời trình bày, không có chứng cứ phản bác nên xem như không thực hiện được nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự và phải chịu hậu quả pháp lý của việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình. Vì vậy, anh **T** cho rằng anh đã đến Phòng Công chứng **Bùi Văn H** đúng hạn, có gọi điện cho anh **D** nhiều lần và anh **D** là người có lỗi hoàn toàn trong vụ việc này là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa, anh **T** yêu cầu anh **D** trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc anh **D** có nghĩa vụ trả lại cho anh **T** tiền này là phù hợp.

[3] Xét đề nghị của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với những nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Buộc anh **D** phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh **T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh **T** toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Huỳnh Thanh T** đối với anh **Lê Xuân D** về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Buộc anh **Lê Xuân D** có nghĩa vụ trả lại cho anh **Huỳnh Thanh T** 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận và 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày anh **T** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh **D** không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng anh **D** còn phải trả cho anh **T** số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Anh **Lê Xuân D** phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh **Huỳnh Thanh T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh **Huỳnh Thanh T** 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005533 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (do **Đoàn Thị Tuyết A** nộp thay).

3. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho anh **T** biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh **D** có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

Nguyễn Thành Chung