

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH L**

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

Bản án số: 03/2022/DS-ST

Ngày: 23-02-2022

V/v “Tranh chấp về đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T TỈNH L

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Chiêm

Bà Trịnh Thị Lệ Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thùy Trang Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự “Tranh chấp về đặt cọc”, thụ lý số 203/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ng. H. P

Sinh năm: 1986

Địa chỉ: 175 Quốc lộ S Phường H thành phố T tỉnh L.

- Bị đơn : Ông Ng. Văn C

Sinh năm : 1981

Địa chỉ : 153 Tổ 46 ấp M xã H huyện C tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ng. H. P trình bày: Ngày 12 tháng 11 năm 2020, ông và ông Ng. Văn C đã ký kết hợp đồng đặt cọc, với nội dung ông C nhận của ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 9.259,2m² đất lúa tại ấp M xã H huyện C tỉnh T với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 360 ngày. Tuy nhiên, ông C đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng dù đã nhận của ông 200.000.000 đồng. Do đó, ông khởi kiện, yêu cầu ông Ng. Văn

C, trả cho ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng, tiền phạt cọc 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền trả trước đã nhận của ông.

Ông Ng. Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, do đó, ngày 05 tháng 01 năm 2022, Tòa án đã lập Biên bản về không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản không tiến hành hòa giải được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa ông Ng. H. P và ông Ng. Văn C đã xác lập giao dịch bảo đảm là biện pháp đặt cọc, trong đó, ông Ng. H. P đã đặt cọc 170.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 163 tờ bản đồ số 11 ấp Mỹ Trung xã Hậu Mỹ Bắc B huyện Cái Bé tỉnh Tiền Giang, với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng, thời hạn để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng là 360 ngày, kể từ ngày ký kết giao dịch. Thực hiện thỏa thuận, ngày 12 tháng 11 năm 2020, ông Ng. H. P đã giao cho ông Ng. Văn C 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, ông Ng. Văn C không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông C. Do đó, ông Ng. H. P khởi kiện, yêu cầu ông Ng. Văn C hoàn trả lại số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng cùng khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng. Theo thỏa thuận về việc lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp của ông Ng. H. P và ông Ng. Văn C khi giao dịch, Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L thụ lý và giải quyết vụ án. theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự,

[2] Ông Ng. Văn C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, ngày 05 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố T đã lập Biên bản về việc không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được và Biên bản không tiến hành hòa giải được. Tòa án nhân dân thành phố T đưa vụ án ra xét xử, ông Ng. Văn C vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa ngày 24 tháng 01 năm 2022 và ngày 23 tháng 02 năm 2022, ông C cũng không tham gia phiên tòa; ông Ng. H. P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Ng. Văn C không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, căn cứ vào “Hợp đồng đặt cọc”, bắt đầu bằng “Cộng hòa” và kết thúc bằng chữ ký của “Ng. H. P” “Ng. Văn C” và văn bản viết tay “Biên nhận tiền”, có cơ sở xác định việc ông Ng. Văn C đã nhận số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền trả trước của ông Ng. H. P để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn đã giao kết, ông C không thực hiện việc ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận, do vậy, ông Ng. Văn C

phải hoàn trả lại số tiền đã nhận và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc theo đúng cam kết của các bên Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] Ông Ng. Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Ng. H. P 200.000.000 đồng tiền đã nhận của ông Ng. H. P và khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng. Như vậy, ông Ng. Văn C phải trả cho ông Ng. H. P là 370.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Ng. Văn C phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Cụ thể: 370.000.000 đồng x 5% = 18.500.000 đồng. Ông Ng. H. P không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Ng. Văn C phải trả cho ông Ng. H. P 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Về án phí: ông Ng. Văn C phải chịu án phí sơ thẩm là 18.500.000 đồng. Hoàn trả cho ông Ng. H. P 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ông C đã nộp (theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001101 ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T tỉnh L).

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

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, 7 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:

- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp
- Chi cục thi hành án dân sự
- Các đương sự
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thị Thanh Thảo