

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN BIÊN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2021/DS-ST
Ngày: 21-12-2021
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 BIÊN, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Nghĩa;
2. Bà Nguyễn Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Lợi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐXXST-DS ngày 09/11/2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958;

Cư trú tại: Tổ 6, ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Bị đơn: Anh Hoàng Văn D, sinh năm 1977; vắng mặt.

Chị Hồ Thị Hồng N, sinh năm 1981; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ 6, ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 05/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 01/9/2020 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Hoàng Văn D, chị Hồ Thị Hồng N diện tích đất ngang 10m x dài 50m, đất tọa lạc tại

ấp Thạnh Tân, xã Thạnh Tây, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; diện tích đất trên chuyển nhượng với giá 170.000.000 đồng. Cùng ngày 01/9/2020, bà có đặt cọc cho anh D, chị N số tiền 70.000.000 đồng, nội dung đặt cọc có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận miệng là trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành làm thủ tục sang tên, bà sẽ trả hết số tiền 100.000.000 đồng còn lại. Sau đó bà đã nhiều lần yêu cầu anh D, chị N hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng anh D, chị N không thực hiện.

Do anh D, chị N không làm thủ tục chuyển nhượng, nên bà có làm đơn khởi kiện đến ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tây. Ngày 21/3/2021 ấp Thạnh Trung có lập biên bản anh D hẹn trả lại cho bà số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và tính tiền lãi, anh D hẹn đến ngày 29/3/2021 trả hết tiền, nhưng cho đến nay anh D chưa trả tiền cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu anh D, chị N trả cho bà số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/5/2021 bị đơn chị Hồ Thị Hồng N trình bày:

Chị và anh D là vợ, chồng nhưng đã ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Tân Biên vào năm 2020. Ngày 01/9/2020 anh D có chuyển nhượng đất cho bà L hay không chị không biết, còn chị chưa từng gặp bà L và cũng không biết bà L, chị cũng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Chữ ký Hồ Thị Hồng N trong “Hợp đồng mua bán đất” đề ngày 01/9/2020 không phải là chữ ký của chị. Chị không nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu chị và anh D trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của pháp luật chị không đồng ý.

* Đối với anh Hoàng Văn D Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng anh Hoàng Văn D vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 14/6/2021 bà Nguyễn Thị L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu anh Hoàng Văn D trả cho bà số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, bà rút yêu cầu khởi kiện đối với chị Hồ Thị Hồng N.

Tại phiên tòa:

- *Ý kiến của nguyên đơn:* Ngày 09/11/2021 bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, trong đơn vắng mặt bà không yêu cầu tính tiền lãi.

- *Bị đơn anh Hoàng Văn D và chị Hồ Thị Hồng N vắng mặt.*

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa

dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa;

+ Về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, buộc anh Hoàng Văn D có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng. Ghi nhận bà L không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu chị Hồ Thị Hồng N trả số tiền trên.

- Về án phí: Anh Hoàng Văn D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Về kiến nghị khắc phục: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 09/11/2021, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ngày 15/6/2021 chị Hồ Thị Hồng N có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L và chị N. Anh Hoàng Văn D đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh D.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L yêu cầu anh Hoàng Văn D trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi: **Hội đồng xét xử nhận thấy:**

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Xét thấy **hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị L với anh Hoàng Văn D, chị Hồ Thị Hồng N được lập thành văn bản, trong hợp đồng hai bên có thỏa thuận về số tiền đặt cọc và trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, phù hợp về hình thức theo quy định tại Điều 398 của Bộ luật dân sự.**

[2.2] Về căn cứ: Ngày 01/9/2020 bà L đặt cọc cho anh D số tiền 70.000.000 đồng nội dung thỏa thuận đặt cọc có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của anh Hoàng Văn D, chị Hồ Thị Hồng N và có sự chứng kiến của ông Lê Thành Long. Nhưng chị N không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng và việc nhận tiền đặt cọc của bà L.

Ngày 14/6/2021 bà Nguyễn Thị L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu anh Hoàng Văn D trả cho bà số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi, bà rút yêu cầu khởi kiện đối với chị Hồ Thị Hồng N. Xét thấy việc bà L rút yêu cầu khởi kiện đối với chị N là tự nguyện, phù hợp với các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện chị N không ký kết hợp đồng

đặt cọc ngày 01/9/2020 với bà L. Chị N và anh D đã ly hôn theo Quyết định Số: 318/2020/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Mặt khác, ngày 21/3/2021 anh Hoàng Văn D ký “Biên bản hẹn trả nợ” (BL 07), có nội dung: “Qua làm việc anh D hẹn trả số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi thỏa thuận giữa hai bên vào ngày 29/3/2021 là trả dứt điểm” phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, người làm chứng. Do đó việc bà L yêu cầu anh D trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L là có căn cứ chấp nhận, cần buộc anh Hoàng Văn D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, ghi nhận bà Nguyễn Thị L không yêu cầu tính tiền lãi.

[4] Về chi phí thẩm định tài sản: Bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định tài sản số tiền 500.000 đồng, bà L tự nguyện chịu chi phí thẩm định tài sản. Ghi nhận bà L đã nộp xong.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L được chấp nhận nên anh Hoàng Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 227, 228 **Bộ luật Tố tụng dân sự**; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với anh Hoàng Văn D về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Hoàng Văn D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng, ghi nhận bà Nguyễn Thị L không yêu cầu tính tiền lãi.

2. Về chi phí thẩm định tài sản: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận bà L đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Anh Hoàng Văn D **phải chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;**

- Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Hoàng Văn D không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng anh Hoàng Văn D còn

phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Bản án 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:

- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Biên;
- Chi cục THA DS huyện Tân Biên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Na