

Bản án số: 34/2024/DS-ST.
Ngày: 19-6-2024.
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 TRỤ TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thái.

Các hội thẩm nhân dân:

1)- Bà Nguyễn Thị Kim Xuân.

2)- Ông Trần Hữu Đên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thủy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLST-DS, ngày 26 tháng 02 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số nhà F, Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

(Ông T có mặt. Ông L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 02 năm 2024 và những lời khai trình tại Tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày: Vào ngày 04/3/2023 ông Đoàn Văn L có làm giấy đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất số 701, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.000 m², tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An với số tiền 190.000.000 đồng, ông có đưa cọc cho ông L số tiền 170.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng, khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh

toán hoàn tất. Sau đó do ông L đã cất nhà trên thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông nên ông và ông L thỏa thuận vô hiệu hợp đồng đặt cọc, ông giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, ông L hoàn trả lại số tiền đặt cọc lại cho ông, nhưng đến nay ông L vẫn không thực hiện. Nay ông yêu cầu ông Đoàn Văn L phải hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng trong thời gian ngắn, không yêu cầu tính lãi.

- Ông Đoàn Văn L là bị đơn vắng mặt nên không có lời trình bày

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Qua lời khai trình của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy giữa ông Phạm Văn T với ông Đoàn Văn L có phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc; việc tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ thụ lý, giải quyết theo quy định.

Ông Đoàn Văn L là bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo, quyết định của Tòa án nhưng vắng mặt không lý do. Do đó cần áp dụng các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét thấy qua lời khai trình của ông Phạm Văn T và các chứng cứ ông T xuất trình có cơ sở xác định vào ngày 04/3/2023, ông Đoàn Văn L có làm giấy đặt cọc sang nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.000 m², tọa lạc tại xã L, huyện T, tỉnh Long An với giá 190.000.000 đồng, đặt cọc 170.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng sẽ thanh toán, nhưng ông Đoàn Văn L không thực hiện theo giấy đặt cọc, sau đó hai bên thỏa thuận giao dịch dân sự về đặt cọc vô hiệu và việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần tổng đạt hợp lệ các thông báo, quyết định giải quyết vụ án cho ông L nhưng đương sự đều vắng mặt, không hợp tác giải quyết, tự tước đi nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ông T yêu cầu ông L phải hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu này phù hợp với quy định tại các Điều 131 và 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Do đó cần buộc ông L phải phải

hoàn trả số tiền đã nhận cho ông **T** là 170.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông **Phạm Văn T** được chấp nhận nên ông **Đoàn Văn L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 131, 328, 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định 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 tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông **Phạm Văn T** đối với ông **Đoàn Văn L**.

Buộc ông **Đoàn Văn L** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Phạm Văn T** số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông **Đoàn Văn L** và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.500.000 đồng. Ông **Phạm Văn T** không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông **Phạm Văn T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009349 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;

- THA DS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Văn Thái

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Kim Xuân – Trần Hữu Đên

Phạm Văn Thái