

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **102/2024/DS-ST**
Ngày: 12-7-2024
v/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Tấn Tiên.
2. Ông Trần Hữu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Công Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 434/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2024/QĐST-DS ngày 05-6-2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 77/2024/QĐST-DS ngày 21-6-2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần T, sinh năm 1985. (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Anh Nguyễn N, sinh năm 1981. (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu phố 4, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Trần T trình bày:

Ngày 05-6-2022 chị và anh Nguyễn N ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc anh N chuyển nhượng cho chị một phần đất ngang 5m x dài 40m thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ số 20, tại khu phố 4, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 270.000.000 đồng. Chị đặt cọc cho anh N 120.000.000 đồng, khi đến hạn trả tiền ngân hàng thì chị sẽ trả tiền thêm cho anh N và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để chuyển nhượng. Theo thỏa thuận thì đến ngày 05-12-2022 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào trước ngày 05-12-2022 anh N đến hạn trả tiền ngân hàng nên đến gặp chị, khi đó chị có đưa thêm cho anh N số tiền 80.000.000 đồng để anh N trả tiền ngân hàng, tuy nhiên sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh N không chuyển nhượng cho chị. Chị có liên hệ với anh N nhưng anh N không thực hiện. Sau đó chị biết được anh N đã bán đất cho người khác. Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc anh N trả cho chị số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần T với bị đơn là anh Nguyễn N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 05-6-2022 giữa chị T và anh N. Buộc anh Nguyễn N có nghĩa vụ trả cho chị Trần T số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm thì các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Chị Trần T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc anh N trả số tiền đặt cọc và không yêu cầu phạt cọc. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn N đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không có người đại diện tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh N.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, thấy rằng:

[3.1] Tại phiên tòa, chị Trần T rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền đặt cọc, cụ thể chị T không yêu cầu anh N trả 80.000.000 đồng tiền đặt cọc, chị chỉ yêu cầu anh N trả số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của chị T là tự nguyện, do đó căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng.

[3.2] Do có mối quan hệ quen biết nên ngày 05-6-2022 chị Trần T và anh Nguyễn N ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau, mục đích là nhằm đảm bảo cho việc anh N chuyển nhượng cho chị T quyền sử dụng phần đất ngang 5m x dài 40m (thổ cư 36m²) thuộc một phần thửa số 238, tờ bản đồ số 20, đất tại khu phố 4, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước 120.000.000 đồng cho anh N. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là từ ngày 05-6-2022 đến ngày 05-12-2022 sẽ thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc trên được ký kết phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Chị T cho rằng khi đến ngày hẹn thì anh N không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị, mặc dù chị đã liên hệ với anh N nhiều lần nhưng anh vẫn không thực hiện. Sau đó chị biết được anh N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác. Vì vậy nay chị T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc anh N trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng ngày 05-6-2022 là 120.000.000 đồng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án thì anh N đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không có mặt tại Tòa án để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa, do đó anh N đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-4-2023 thì anh N đã chuyển nhượng phần đất trên cho chị Lê D và hiện chị D đang đứng tên quyền sử dụng. Như vậy, anh N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T là có căn cứ.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh là phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên anh N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc và nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 328, 423 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần T với bị đơn anh Nguyễn N.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 05-6-2022 ký kết giữa chị Trần T với anh Nguyễn N nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích ngang 5m x dài 40m, thuộc một phần thửa 238, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc anh Nguyễn N có nghĩa vụ trả cho chị Trần T số tiền đặt cọc là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả số tiền đặt cọc 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng của nguyên đơn chị Trần T với bị đơn anh Nguyễn N.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn N có nghĩa vụ chịu 6.300.000 (Sáu triệu ba trăm ngàn) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho chị Trần T số tiền tạm ứng án phí **300.000 (Ba trăm ngàn)** đồng và 5.000.000 (Năm triệu) đồng mà chị T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số **0013914 ngày 04-10-2023** và **0007769 ngày 29-5-2024**.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

“Trường hợp 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 Điều 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- CC THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Lê Hoàng Nam