

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN N H  
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 14/2024/DS-ST

Ngày: 22-8-2024

V/v: “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N H, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Nam

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Đức Khánh;

2. Ông Ngô Văn Lâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Quỳnh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N H.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N H tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2024/TLST - DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số /2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Nguyễn C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn A P, xã H D, huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

**Bị đơn:** Ông Nguyễn V Q, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn Tình P N, xã H M, huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 11/01/2024 và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn ông Nguyễn C trình bày:

Ngày 16/10/2020 ông Nguyễn V Q có viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn C diện tích 120 m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 03, diện tích 500 m<sup>2</sup> tại thôn Tình P N, xã H M, huyện N H. Vị trí, giới cận diện tích

đất bán cho ông Nguyễn C: bề ngang mặt đường 5m, Cều dài hết thửa đất, phía Đông giáp đất ông Lê P, phía Tây giáp đất ông Nguyễn V Q, phía Nam giáp dòng suối, phía Bắc giáp đường liên huyện, với số tiền là 150.000.000 đồng. Ông Q hứa đến khi Tòa án xét xử cho vợ chồng ông ly hôn thì ông Q chuyển nhượng số đất trên cho ông Nguyễn C, ông Q nhận trước số tiền 50.000.000 đồng, khi nào sang tên cho ông C thì ông C giao số tiền còn lại là 100.000.000 đồng.

Cùng ngày 16/10/2020 ông Nguyễn V Q viết giấy nhận tiền cọc bán đất số tiền 80.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông Q làm giấy chuyển nhượng cho ông C thì ông C phải giao số tiền còn lại cho ông Q.

Đến ngày 27/7/2023, Tòa án nhân dân huyện N H đã xét xử cho ông Nguyễn V Q được ly hôn với bà Phan Thị K C tại Bản án số 16/2023/HNGĐ-ST nhưng ông Q không thực hiện nội dung đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nên ông Nguyễn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn V Q trả cho ông C số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó: Tiền nhận đặt cọc là 80.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng. Tại phiên Tòa, ông Nguyễn C trình bày trong thời gian Tòa giải quyết vụ án ly hôn, tranh chấp về nuôi con, Chia tài sản chung khi ly hôn giữa ông Nguyễn V Q, bà Phan Thị K C thì thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 03 xã H M, huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi của ông Nguyễn V Q đã bị Nhà nước thu hồi để làm đường chia tốc Bắc - Nam nên phần diện tích đất ở còn lại không đủ 120 m<sup>2</sup> để các bên làm thủ tục chuyển nhượng theo nội dung thỏa thuận đặt cọc vào năm 2020. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn nên ông chỉ yêu cầu ông Q trả lại số tiền nhận đặt cọc là 80.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn V Q vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N H phát biểu ý kiến:

\* Việc tuân theo pháp luật tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định.

Về quan hệ tranh chấp: Xác định đúng quan hệ tranh chấp theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 71 BLTTDS. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 BLTTDS.

\* Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, 35, 144, 147, 157, 158, 227, 228 BLTTDS năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 129, 328, 423, 425, 427 BLDS 2015; Điều 12, 14 NQ 326/2016 đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C, buộc ông Nguyễn V Q trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông Q trả số tiền phạt cọc là 80.000.000đồng.

Về án phí: ông Nguyễn C và ông Nguyễn V Q là người chia tuổi nên được miễn án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn V Q phải trả cho ông số tiền đã nhận đặt cọc vào ngày 16/10/2020 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn ông Nguyễn V Q có nơi cư trú tại xã H M, huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N H.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn V Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung.

[2.1] Theo giấy chuyển nhượng đất và giấy nhận tiền cập bán đất đề ngày 16/10/2020 thì giữa ông Nguyễn V Q và ông Nguyễn C có thỏa thuận về đặt cọc được ghi trong giấy chuyển nhượng đất với nội dung ông Q nhận tiền đặt cọc của ông C 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) để sau khi vợ chồng ông Q được Tòa án giải quyết xong việc ly hôn thì ông Nguyễn V Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn C diện tích 120 m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 03, diện tích 500 m<sup>2</sup> tại thôn Tinh P N, xã H M, huyện N H với giá 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền thực hiện hợp đồng.

Trong thời gian Tòa án nhân dân huyện N H đang thụ lý, giải quyết vụ án về ly hôn, tranh chấp về nuôi con, chia tài sản chung khi ly hôn giữa ông Nguyễn V Q và bà Phan Thị K C thì UBND huyện N H đã thu hồi một phần thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 03 xã H M, huyện N H để làm đường chia tốc Bắc-Nam đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 – 2025; phần diện tích đất thổ cư (đất ONT) còn lại không đủ để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng đất lập ngày 16/10/2020 nên sau khi vợ chồng ông Q, bà C được Tòa án nhân dân huyện N H giải quyết cho ly hôn tại Bản án số 16/2023/HNGĐ-ST ngày 27/7/2023 thì Hợp đồng không ký kết và thực hiện được do đối tượng của Hợp

đồng không còn nên thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự.

[2.2] Tại đơn khởi kiện, tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ông Nguyễn C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn V Q phải trả cho ông C số tiền là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó: Tiền nhận đặt cọc là 80.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng. Tại phiên Tòa, ông Nguyễn C trình bày trong thời gian Tòa giải quyết vụ án ly hôn, tranh chấp về nuôi con, chia tài sản chung khi ly hôn giữa ông Q, bà C thì thửa đất số 1237, tờ bản đồ số 03 xã H M, huyện N H, tỉnh Quảng Ngãi của ông Nguyễn V Q đã bị Nhà nước thu hồi để làm đường chia tốc Bắc - Nam nên phần diện tích đất ở còn lại không đủ 120 m<sup>2</sup> để các bên làm thủ tục chuyển nhượng theo nội dung thỏa thuận vào năm 2020. Hai bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do diện tích đất còn lại không đủ để ký kết và thực hiện hợp đồng nên ông chỉ yêu cầu ông Q trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 80.000.000 đồng và rút phần yêu cầu phạt cọc là 80.000.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn ông Nguyễn C tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc 80.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn C yêu cầu ông Q trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 80.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn, Tòa án triệu tập họp lệ nhưng bị đơn vẫn không đến Tòa án để làm việc và cũng không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận.

[3] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn V Q là người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị miễn tiền án phí nên phải chịu 4.000.00 đồng ( Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N H phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử .

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C.

Buộc ông Nguyễn V Q phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận cọc là 80.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ông Nguyễn V Q phải trả tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn V Q phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện N H;
- CCTHADS huyện N H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Đình Nam**

