

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày: 04-10-2024.
V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Hồng Vân;
- Ông Nguyễn Hồng Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trang Hoàng Mỹ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1974. Địa chỉ: khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu phố F, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Đinh Thị V, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố D, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Tất cả vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà **Phạm Thị Kim L** trình bày:

Bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2021 giữa bà và ông **Trình Văn Đ** với ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V**.

Chồng bà là ông **Trình Văn Đ**, do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) nên ngày 07/6/2021, tại **Văn phòng C** giữa bà và ông **Trình Văn Đ** với ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V** ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 phần đất do vợ chồng bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ:

1. Phần đất diện tích 11.753 m², thửa đất số 402, tờ bản đồ số 72, tọa lạc **ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh**.

2. Phần đất diện tích 14.174,6 m², thửa đất số 108, 131 và 401, tờ bản đồ số 72, tọa lạc **ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh**.

Thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.160.000.000 đồng/ 01 héc ta, giá đất trên chỉ áp dụng giá trong vòng 60 ngày, trường hợp vượt quá 60 ngày thì tính theo giá thị trường tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông **N** và bà **V** đặt cọc số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng, thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Trường hợp vi phạm thỏa thuận thì mất tiền cọc hoặc phải trả số tiền tương đương tài sản đặt cọc. Đi vào thực hiện hợp đồng, từ khi hết thời hạn thỏa thuận đến nay ông **N** và bà **V** không đến gặp cũng không liên lạc gì với bà và ông **Đ**, thời gian đầu vợ chồng bà có liên lạc qua điện thoại nhiều lần nhưng ông **N** và bà **V** cứ hẹn mà không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng bà đã cố gắng liên lạc nhiều lần nhưng vẫn không liên lạc được với ông **N** và bà **V**.

Bà nhận thấy, ông **N** và bà **V** là người nhận chuyển nhượng nên phải chủ động liên hệ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông **N** và bà **V** bỏ mặc không liên lạc, gây khó khăn cho vợ chồng bà trong quá trình sử dụng đất. Do đó, bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2021 và ông **N**, bà **V** phải chịu mất tiền đặt cọc. Vì ông **N** và bà **V** đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp ông **N** và bà **V** đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên thì vợ chồng bà vẫn đồng ý chuyển nhượng nhưng theo giá thị trường hiện nay. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Do bận công việc nên bà có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V** trình bày: Mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông **N** và bà **V** vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến phản đối đối với yêu cầu của bà **L** và ông **Đ**.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trịnh Văn Đ** trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà **Phạm Thị Kim L**.

Do bận công việc nên ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị Kim L**. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2021 giữa bà **Phạm Thị Kim L** và ông **Trịnh Văn Đ** với ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V**. Ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V** phải chịu mất tiền cọc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **N** và bà **V** phải chịu án phí theo quy định, bà **L** và ông **Đ** không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà **Phạm Thị Kim L** và ông **Trịnh Văn Đ** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà **L**, thì thấy:

[2.1] Bà **L** và ông **Đ** cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2021 giữa bà **Phạm Thị Kim L** và ông **Trịnh Văn Đ** với ông **Nguyễn Thành N** và bà **Đinh Thị V** có công chứng chứng thực (BL36), đặt cọc số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 402 (11.753 m²), thửa đất số 108, 131 và 401 (14.174,6 m²), tờ bản đồ số 72, tọa lạc ấp **T**, xã **L**, huyện **B**, tỉnh **Tây Ninh** do ông **Trịnh Văn Đ** và bà **Phạm Thị Kim L** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

[2.2] Ông **N** và bà **V** đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của bà **L** và ông **Đ** trong Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thu thập, tiếp cận tài liệu chứng cứ và nội dung những vấn đề cần hòa giải trong các thông báo hòa giải nhưng ông **N** và bà **V** không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quan điểm của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình tố tụng, ông **N** và bà **V** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn

vắng mặt không lý do và cũng không có bất cứ ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của bà L. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của bà L và ông Đ cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2021 là có thật và hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đi vào thực hiện hợp đồng, lẽ ra ông N và bà V phải chủ động đến gặp ông Đ và bà L để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nhưng từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến nay ông N và bà V vẫn không có ý kiến phản hồi về việc nhận chuyển nhượng QSDĐ chứng tỏ ông N và bà V từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Hơn nữa, Tòa án đã giao toàn bộ tài liệu, chứng cứ cho ông N và bà V nhưng ông N và bà V không có ý kiến phản đối. Do đó, có cơ sở xác định ông N và bà V đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nên số tiền mà ông N và bà V đặt cọc 125.000.000 đồng thuộc về bà L và ông Đ.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên ông N và bà V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim L về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” đối với ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị V.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/6/2021 giữa bà Phạm Thị Kim L và ông Trịnh Văn Đ với ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị V, số công chứng 002028, quyển số: 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T chứng nhận, đối với thửa đất số 402 (11.753 m²), thửa đất số 108, 131 và 401 (14.174,6 m²), tờ bản đồ số 72, tọa lạc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Trịnh Văn Đ và bà Phạm Thị Kim L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

2. Tài sản đặt cọc số tiền 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng của ông Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị V thuộc về bà Phạm Thị Kim L và ông Trịnh Văn Đ. (hai bên đã giao nhận theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/6/2021).

3. Về án phí:

Buộc Nguyễn Thành N và bà Đinh Thị V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà **Phạm Thị Kim L** tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012185 ngày 23-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA.TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Vui