

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 50/2022/DS-ST
Ngày: 21 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Minh Châu;
- Bà Nguyễn Thị Oanh Kiều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bảo Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn C, sinh năm 1984;

Địa chỉ cư trú: Khóm Đ, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Bị đơn: Trần Văn S, sinh năm 1985;

Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường An L, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn C trình bày: Ngày 15/4/2022, anh C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Trần Văn S diện tích 845m² (không biết thửa đất), với giá 325.000.000đồng và đưa tiền đặt cọc trước là 30.000.000đồng; thời hạn 30 ngày sau sẽ giao đất, giao tiền. Sau

thời gian đúng hẹn, anh C đến nhận đất thì anh S cố tình né tránh và không giao đất.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Văn C yêu cầu anh Trần Văn S (không yêu cầu vợ, con anh S) phải trả số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng và không yêu cầu bồi thường tiền cọc. Ngoài ra, anh không ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Từ khi ký hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 15/4/2022, anh Trần Văn S đang sinh sống tại Khóm T, phường An L, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Trong quá trình thụ lý, giải quyết, Tòa án nhân dân thành phố H đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Trần Văn S nhưng anh S không có mặt tại nơi cư trú và anh S cũng không thông báo cho anh C biết về nơi cư trú mới. Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết công khai đối với anh Trần Văn S theo đúng quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn C khẳng định không yêu cầu, cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 30.000.000đồng và không yêu cầu bồi thường tiền cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 15/4/2022, anh Trần Văn S ghi địa chỉ thường trú: Khóm T, phường An L, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, cho đến khi Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý, giải quyết và tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Trần Văn S thì anh S không có mặt tại nơi cư trú và anh S cũng không thông báo cho anh C biết về nơi cư trú mới. Căn cứ vào Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “...3. Trường hợp một bên trong quan hệ dân sự thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ thì phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới”. Đối chiếu với điều luật này, xét thấy anh Trần Văn S cố tình giấu địa chỉ nơi cư trú. Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết công khai đối với anh Trần Văn S theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn là anh Trần Văn S và người làm chứng là chị Trần Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, xét thấy: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 15/4/2022 giữa anh Trần Văn S với anh Nguyễn Văn C và có chị Trần Thị T là người làm chứng chứng kiến; hai bên đồng ý thực hiện việc đặt cọc theo các thỏa thuận sau đây: *“Điều 1. Tài sản đặt cọc: Bên A đồng ý bán cho bên B đất ruộng tọa lạc tại Khóm T, phường An L, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 845m². Kèm giấy chứng nhận QSH-QSD đất.....; Điều 2. Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng: Tổng số tiền 325.000.000đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu đồng), bên B đặt cọc trước số tiền 30.000.000đồng (ba mươi triệu đồng), số tiền còn lại 295.000.000đồng (hai trăm chín mươi lăm triệu đồng)...”*.

[5] Như vậy, hai bên đã thống nhất việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 845m², nhưng sau đó, anh Trần Văn S né tránh, không chịu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên anh C không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[6] Do anh Trần Văn S từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Do đó anh Trần Văn S phải trả cho anh C tiền đặt cọc 30.000.000đồng.

[7] Đối với yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc: Do anh C không yêu cầu, nên không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; anh Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, anh Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 147, 227, 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 40, 328 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Trần Văn S phải trả cho anh Nguyễn Văn C tiền đặt cọc là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu thi hành án, mà anh Trần Văn S chưa thi hành xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn C 750.000đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số: 0006589 ngày 28 tháng 6 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

Anh Trần Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Anh Nguyễn Văn C có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 21 tháng 9 năm 2022), còn anh Trần Văn S có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 Đồng Tháp;
- VKSND thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Trung