

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày: 16 - 4 - 2024
V/v: “Tranh chấp dân sự
về Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THOẠI SƠN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Hân Em.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hòa.
- Ông Lê Minh Thắng.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Huỳnh Hoa Lý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Lam Em - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2023/TLST-DS ngày 21/12/2023 về việc “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2024/QĐXX-DS ngày 13/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Mạc Văn T**, sinh năm 1949. (Có mặt).

Địa chỉ: **tổ A, ấp M, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang.**

2. Bị đơn: ông **Lê Văn B**, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

Địa chỉ: **ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Bản tường trình ngày 03/11/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông **Mạc Văn T** trình bày: do ông **Mạc Văn T** (sau đây gọi là ông **T**) có nhu cầu mua đất, được sự giới thiệu của người quen nên vào năm 2019 ông **T** và ông **Lê Văn B** (sau đây gọi là ông **B**) gặp nhau thương lượng việc chuyển nhượng đất. Đến ngày 10/3/2021, ông **B** viết Biên nhận đặt cọc với nội dung sang nhượng cho ông **T** 02 phần đất:

+ Phần đất thứ nhất: diện tích 690m² đất thổ cư, tọa lạc tại **chợ V** thuộc **xã V, thị xã T, tỉnh An Giang** với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng);

+ Phần đất thứ hai: diện tích 14.000m² đất trồng lúa, tọa lạc tại xã A, thị xã T, tỉnh An Giang với giá 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Theo đó, ông T đưa tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để ông B chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông B viết Biên nhận cọc đất và ký tên. Đến ngày 10/4/2021, ông B kêu ông T đưa thêm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để ông B lo thủ tục sang tên đất. Ông B nhập số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đặt cọc lần đầu (ngày 10/3/2021) vào lần thứ hai (ngày 01/4/2021) thành tổng số tiền 150.000.000 đồng và tự viết Biên nhận đặt cọc đất rồi ký tên, giao cho ông T giữ Biên nhận; hẹn 01 tháng sau khi nhận cọc sẽ làm thủ tục sang tên nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Từ khi đặt cọc đến nay, ông T chưa được quản lý, sử dụng đất. Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng đặt cọc đất ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021 do ông Lê Văn B ký. Buộc ông Lê Văn B trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Bị đơn ông Lê Văn B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm hiện tại, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như: xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 và Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên đã vi phạm Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: qua xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 424 và Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên:

+ Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021. Buộc ông B trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

+ Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Văn B có địa chỉ tại xã V, huyện T, tỉnh An Giang

nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông **Lê Văn B** đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, các lần triệu tập ông **B** đều vắng mặt, không lý do. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông **B** theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: nguyên đơn ông **T** yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Hợp đồng đặt cọc đất ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021 do ông **Lê Văn B** lập và ký tên. Buộc ông **B** trả cho ông **T** số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

[3.1] Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là các Biên nhận tiền cọc đất ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021, với nội dung: ông **Lê Văn B** có nhận tiền cọc đất của ông **Mạc Văn T** 02 đợt là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng); lý do có bán cho ông **T** 14 công đất lúa ở **xã A** và 690m² đất thổ cư **xã V, T**.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đồng thời đối chiếu số tiền đặt cọc mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nhưng bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không lý do và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền cọc 150.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[4.1] Đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất (Biên nhận cọc đất):

- Ngày 10/3/2021 ông **Lê Văn B** có nhận của ông **T** tiền cọc 100.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông **T** 690m² đất thổ cư tại **chợ V** và 14.000m² đất lúa tại **xã A, T**;

- Ngày 01/4/2021 ông **Lê Văn B** có nhận của ông **T** “Trước sau 02 đợt” tiền cọc đất là 150.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng nhận vào ngày 10/3/2021 và 50.000.000 đồng nhận ngày 01/4/2021, gộp chung thành 150.000.000 đồng).

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 01 tháng kể từ ngày đặt cọc nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện công chứng hoặc chứng thực chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật và cũng chưa giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Mặc dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện. Điều đó cho thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên căn cứ vào các điều 423, 424 và 427 của Bộ luật sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy các Biên nhận cọc đất ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021 do ông **Lê Văn B** ký tên.

[4.2] Đối với số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất:

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bị đơn không thực hiện Hợp đồng nên nguyên đơn

căn cứ vào các “Biên nhận cọc đất” ngày 10/3/2021 và ngày 01/4/2021 để yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “...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,...”.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử buộc ông **Lê Văn B** có nghĩa vụ trả cho ông **Mạc Văn T** số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Lê Văn B** bị buộc trả số tiền nêu trên nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông **Mạc Văn T** không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[6] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 ông **Mạc Văn T**.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc (Biên nhận cọc đất) ngày 10/3/2021 và Hợp đồng đặt cọc (Biên nhận cọc đất) 01/4/2021 do ông **Lê Văn B** ký tên.

1.2. Buộc ông **Lê Văn B** có nghĩa vụ trả cho ông **Mạc Văn T** số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

1.3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Lê Văn B** phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông **Mạc Văn T** không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng (ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng), đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013497, ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được 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 An Giang;

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

- VKSND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THADS huyện Thoại Sơn;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trần Văn Hân Em