TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 65/2023/DS-ST
Ngày: 11 – 8 - 2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Trung Du.
2. Ông: Huỳnh Văn Hồng.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm không tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2023/TLST – DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 168/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **NguyễnThị D**, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị D** là ông **Sơn Thái V**, sinh năm: 1994 (theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023) (có mặt).

Địa chỉ: ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn*: Ông **Đặng Thanh T**, sinh năm: 1975 (vắng).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Đặng Thị Hồng V**, sinh năm: 1971 (vắng).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã R, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 18/4/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D là ông Sơn Thái V trình bày:**

Vào ngày 30/12/2022 bà Nguyễn Thị D và ông Đặng Thanh T, bà Đặng Thị Hồng V có thỏa thuận là bà Nguyễn Thị D có nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của ông Đặng Thanh T phần đất tại chiết thửa 65, tờ bản đồ số 28, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Trung Trạch, xã Trung Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do hai bên chưa xác định được diện tích đất nên không có ghi diện tích đất cụ thể, giá nhận chuyển nhượng là 160.000.000đ. Hiện tại thì thửa đất số 65 do cụ Đặng Hùng Sơn (cha ruột của ông T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ Sơn đã chết, bà D có đặt tiền cọc cho ông T số tiền là 50.000.000đ do ông T trực tiếp nhận tiền. Hai bên có làm tờ "hợp đồng đặt cọc" ngày 30/12/2022, bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị D, bên nhận đặt cọc là ông Đặng Thanh T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng V (là chị ruột của ông T) các bên có ký tên vào hợp đồng đặt cọc và được Ủy ban nhân dân xã Trung Thành chứng thực. Giữa bà D và ông T có thỏa thuận miệng bên ngoài khi nào ông T làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D xong thì bà D sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông T. Nhưng sau đó thì ông T không làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D, bà D có nhiều lần nhắc nhở yêu cầu ông T làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D nhưng ông T không làm. Bà D có yêu cầu ông T trả tiền cọc lại cho bà D thì ông T cũng không đồng ý.

Nay bà D yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2022. Bà D yêu cầu ông T phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Bà D không yêu cầu bà V phải có trách nhiệm liên đới để trả tiền cọc cho bà D cùng với ông T.

Bị đơn ông T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà V đã được Tòa án tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng ông T và bà V không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa xét xử. Xét việc vắng mặt của ông T và bà V không gây trở ngại cho việc xét xử nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T và bà V.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, giữa nguyên đơn bà D và bị đơn anh T. Anh T có nơi cư trú tại ấp Trung Trạch, xã Trung Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Bị đơn ông T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà V đã được Tòa án tiến hành niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T và bà V.

[2] Về nội dung vụ án:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà D và ông T, bà V được thiết lập dựa trên sự tự nguyện giữa đôi bên nên hợp đồng này phù hợp theo quy định của pháp luật.

Theo "*hợp đồng đặt cọc*" ngày 30/12/2022 thì bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T phần đất tại chiết thửa 65, tờ bản đồ số 28, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Trung Trạch, xã Trung Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do hai bên chưa xác định được diện tích đất nên không có ghi diện tích đất cụ thể, giá nhận chuyển nhượng là 160.000.000đ. Bà D có đặt tiền cọc cho ông T số tiền là 50.000.000đ do ông T trực tiếp nhận tiền. Giữa bà D và ông T có thỏa thuận khi nào ông T làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D xong thì bà D sẽ trả đủ số tiền còn lại cho ông T. Nhưng sau đó thì ông T không làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D. Bà D có yêu cầu ông T trả tiền cọc lại cho bà D nhưng ông T không trả tiền cọc lại cho bà D.

Nay bà D yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2022. Bà D yêu cầu ông T phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Bà D không yêu cầu bà V phải có trách nhiệm liên đới để trả tiền cọc cho bà D cùng với ông T.

Xét yêu cầu của bà D là có căn cứ vì theo "*hợp đồng đặt cọc*" ngày 30/12/2022 đã được Ủy ban nhân dân xã Trung Thành chứng thực. Thể hiện ông T có chuyển nhượng cho bà D phần đất tại chiết thửa 65, tờ bản đồ số 28, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Trung Trạch, xã Trung Thành, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long nhưng trong hợp đồng đặt cọc không ghi diện tích do các bên chưa xác định được diện tích và trong hợp đồng cũng không ghi rõ thời gian các bên phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phần đất tại chiết thửa 65, tờ bản đồ số 28 do cụ Đặng Hùng Sơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T chưa phải là chủ sử dụng đất nên ông T không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất và bà D cũng có nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà D nhưng ông T không thực hiện như vậy ông T là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 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. Theo người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày chỉ có ông T nhận tiền cọc của bà D nên bà D chỉ yêu cầu cá nhân ông T có trách nhiệm trả tiền cọc cho bà D. Bà D không yêu cầu bà V cùng liên đới trả tiền cọc với ông T nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với bà V. Buộc ông T phải trả lại cho bà D tiền cọc là 50.000.000đ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà D tiền cọc là 50.000.000đ.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D do ông Sơn Thái V đại diện theo ủy quyền.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2022 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Đặng Thanh T.

Buộc ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị D với số tiền là 50.000.000đ (Năm 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, 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Thanh T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị D không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.550.000đ (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số N^{0}0009479 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

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 thoả 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cụcTHADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh