

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU T
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 116/2024/DS-ST

Ngày: 07-8-2024

V/v “*Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU T, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Cao Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Hoàng;

2. Ông Lê Văn Lài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Không Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2024/QĐXXST-DS ngày 20-6-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐST-DS ngày 19-7-2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 23/2024/TB-TA ngày 26-7-2025⁴ về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Hắc L, sinh năm: 1975; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Đặng Tuấn T, sinh năm: 1983; nơi cư trú: ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tô Hắc L trình bày:

Ngày 25/02/2023, ông có thực hiện việc sang nhượng với ông Đặng Tuấn T một phần đất có diện tích 10m ngang x dài 42m, tọa lạc tại: Tổ 2, ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh. Khi sang nhượng ông T và

ông có đến trực tiếp xem xét đất. Hiện trạng đất lúc đó là 01 phần đất trống khoảng hơn 2ha, ông và ông T đi xem đất rồi ông chọn phần đất có diện tích ngang 10m x dài 42m nằm trong 01 phần diện tích 2ha nói trên.

Sau đó 2 bên viết giấy tay Giấy nhận tiền đề ngày 25/2/2023, thỏa thuận giá sang nhượng là 350.000.000 đồng, ông T đã nhận của ông 50.000.000 đồng tiền nhận cọc vào ngày 25/2/2023. Ông T hứa là trong vòng 03 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông. Ông có yêu cầu ông T cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T nói là đang đưa cho người khác làm thủ tục để nhập các giấy đất vào chung 01 sổ để sang nhượng. Mặt khác ông T ở gần nhà ông nên ông biết phần đất đó là của ông T, ông T lại đang đổ đất san lấp mặt bằng nên ông hoàn toàn tin tưởng. Sau 03 tháng hẹn ông có yêu cầu ông T thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông nhưng ông T không thực hiện. Sau này theo như ông tìm hiểu thì phần đất của ông T sang nhượng cho ông không tách thửa được, lỗi hoàn toàn do ông T. Ông có gặp ông T nhiều lần để yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc nhưng ông T không thực hiện.

Nay ông chỉ yêu cầu ông T phải trả lại cho ông số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc bán đất, ông không có yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn ông Đặng Tuấn T: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ ông T nhiều lần theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án, ông T đã trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Ông T phải chịu mọi hậu quả pháp lý về việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 91, Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Tô Hắc L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.
- Bị đơn ông Đặng Tuấn T đã được triệu tập hợp lệ đến tham dự xét xử tại phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do.
- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh:*
 - + Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.
 - + Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Hắc L. Buộc ông Đặng Tuấn T có nghĩa vụ trả cho ông Tô Hắc L số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc bán đất. Ghi nhận ông L không có yêu cầu gì khác.
 - Về án phí: Ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; ông L không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Về kiến nghị khắc phục: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Tô Hắc L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

Bị đơn ông Đặng Tuấn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để làm việc, cũng như tham dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T phải có trách nhiệm hoàn trả cho số tiền 50.000.000 đồng từ việc nhận cọc để bán đất.

Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông T là có thật, thể hiện bằng Giấy nhận tiền đề ngày 25-02-2023, ông T có ký và ghi rõ họ tên dưới chữ Bên bán, ông L ký tên dưới chữ Bên mua. Nội dung Giấy nhận tiền thể hiện việc: ông T có bán cho ông L phần đất có diện tích 10m x 42m, thổ cư 50m² với giá 350.000.000 đồng, ông T đã nhận trước số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi hoàn tất thủ tục sang tên. Các bên cam kết với nhau nếu Bên mua tự ý huỷ hợp đồng sẽ mất số tiền đặt cọc, Bên bán huỷ hợp đồng thì sẽ đền gấp đôi số tiền đã đặt cọc.

Lý do ông L yêu cầu ông T phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã nhận cọc, là do phần đất ông T sang nhượng cho ông không thể thực hiện việc tách thửa được nên ông T không thể chuyển nhượng đất cho ông, lỗi này hoàn toàn là do ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ ông T nhiều lần theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án, ông T cũng đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do, do đó ông T phải chịu mọi hậu quả pháp lý về việc không giao nộp đầy đủ chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu T tại phiên tòa; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu ông T trả lại số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Ông Đặng Tuấn T phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Hắc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông L 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008930 ngày 08-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hắc L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Đặng Tuấn T.

Ông Đặng Tuấn T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tô Hắc L số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Ông Đặng Tuấn T phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tô Hắc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông L 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008930 ngày 08-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Bản án 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:

- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu T;
- Chi cục THADS huyện Châu T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (L).

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

Lê Cao Hùng