

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 11/2023/DSST

Ngày: 10/01/2023

V/v tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Kiều Oanh;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Linh;**

2. Bà **Trần Kim Chi;**

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Huỳnh Phúc Tài - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tỉnh Tiền Giang:
Ông Nguyễn Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2022/QĐST – DS ngày 22 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Ánh C, sinh năm 1993 (xin vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Khu phố 1, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Kim P, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang, trưởng chi nhánh Văn phòng luật sư V, chi nhánh G (xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh C có đơn xin xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án chị Ánh C trình bày:

Chị và anh T có quen biết ngoài xã hội, anh T có đứng tên thửa đất 126, tờ bản đồ số 58, diện tích 969,3m² tại khu phố 2, thị trấn V, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04341 cấp ngày 28/8/2017. Vào ngày 18/6/2021, anh T có nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng cho chị C trọn thửa đất 126 nêu trên, thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng đến ngày 18/8/2022. Tuy nhiên, trong quá trình chờ thực hiện thủ tục thì anh Nguyễn Ngọc T chuyển nhượng đất cho người khác mà chị không hề hay biết. Hiện nay, anh T cố tình không chuyển nhượng đất cũng như không chịu trả tiền. Nay chị yêu cầu anh Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền cọc là 300.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/8/2022, chị C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh Nguyễn Ngọc T phải bồi thường số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 31/10/2022, chị C có đơn xin rút lại yêu cầu bổ sung về việc buộc anh T bồi thường tiền cọc.

Ngoài ra, chị C không trình bày hay yêu cầu gì thêm khác.

* Bị đơn anh Nguyễn Ngọc T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh C.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Ánh C là Luật sư Trần Thị Kim P có đơn xin vắng mặt, không có trình bày ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh C, buộc anh Nguyễn Ngọc T phải trả cho chị C số tiền 300.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Bị đơn anh Nguyễn Ngọc T trong quá trình tiến hành tố tụng và giải quyết vụ án vắng mặt, mặc dù Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ công khai các văn bản tố tụng nhưng anh Nguyễn Ngọc T vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, chị Nguyễn Thị Ánh C, Luật sư Trần Thị Kim P xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[3] *Về nội dung*: chị Ánh C yêu cầu anh T có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Anh T và chị C có lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 126, diện tích 969,3m² tại khu phố 2, thị trấn V, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04341 cấp ngày 28/8/2017 do anh Nguyễn Ngọc T đứng tên, thời gian thực hiện từ ngày 18/6/2022 đến ngày 18/8/2022, nhưng hiện nay anh Nguyễn Ngọc T không chuyển nhượng cho chị C mà đã chuyển nhượng thửa đất 126 nêu trên cho người khác. Thấy rằng, anh T có ký tên vào hợp đồng đặt cọc theo Kết luận giám định số 1057/KL-KTHS (Đ2) ngày 20/10/2022 xác định chữ ký trong hợp đồng đặt cọc mà chị C giao nộp cho Tòa án là chữ ký của anh T và anh T đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Cao Thị X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2022 lập tại Văn phòng công

chứng N. Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với chị C về việc chuyển nhượng thửa đất 126 thì sau đó anh T lại lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, không phải chị C, như vậy việc chưa thể lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho chị C không phải lỗi của chị C, lỗi hoàn toàn thuộc về anh T. Ngoài ra, trong nội dung hợp đồng đặt cọc “*Thỏa thuận khác: Bên A trong vòng 45 ngày phải bán thửa đất 126, tờ bản đồ số 58 để trả lại cho Bên B 300.000.000 Ba trăm triệu đồng*”, đến nay anh T đã chuyển nhượng đất cho người khác nhưng không trả tiền cho chị C, hơn nữa, trong suốt quá trình tố tụng, anh T vắng mặt không đến Tòa án mặc dù được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của chị C, chứng tỏ anh T đã từ bỏ quyền lợi của mình, không phản đối gì đối với yêu cầu của chị C. Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định anh T đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, như vậy việc chị C yêu cầu anh T trả lại số tiền đã đặt cọc là hoàn toàn có cơ sở để chấp nhận.

Chị C có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc phạt cọc nên Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của chị C được chấp nhận nên anh T phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các điều 35, 39, 91, 92, 147, 244, 235, 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về 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 chị Nguyễn Thị Ánh C.

Buộc anh Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ánh C số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2022 của chị Nguyễn Thị Ánh C.

2. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006289 ngày 05/7/2022 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006410 ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

“Trường hợp bản án được thực hiện 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”.

3. Chị C, anh T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Phan Thị Kiều Oanh