

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 48/2023/DS-ST

Ngày: 17/4/2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Thanh

2. Ông Nguyễn Văn Tư

Thư ký phiên Tòa: Ông Phạm Minh Đăng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐ-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Trương Thế L, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê V L, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1972. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Đặng Võ Ngọc Huỳnh N, sinh năm 2004. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Lê V L trình bày:

Ngày 13/4/2020 ông Đặng Ngọc T có thỏa thuận bán cho ông Trương Thế L diện tích đất và căn nhà trên đất, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thì ông T đồng ý bán toàn bộ nhà và đất thửa 449A, diện tích 322,0m², đất trồng cây lâu năm, cấp cho hộ ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03430 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 24/11/2017. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, theo đó thì ông L đã giao tiền cho ông T 2 lần, cụ thể lần 1 ngày 13/4/2020 đưa số tiền 50.000.000đ; lần 2 ngày 24/5/2020 đưa số tiền 450.000.000đ. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 90 ngày từ ngày 13/4/2020 đến 13/7/2020 hai bên sẽ tiến hành ra phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và ông L sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 500.000.000đ. Đồng thời cho ông T được lưu cư trong thời gian 01 năm để tìm nơi ở mới.

Sau khi nhận tiền xong cho đến nay thì ông T không tiến hành thủ tục sang tên cho ông L, mặc dù đã nhiều lần ông L liên hệ đề yêu cầu. Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm nên ông L có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: buộc ông Đặng Ngọc T có nghĩa vụ bồi thường cho ông Trương Thế L số tiền 1.000.000.000đ, theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2020.

** Bị đơn ông Đặng Ngọc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Võ Ngọc Huỳnh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.*

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông V L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ và tài sản tương đương với tiền đặt cọc là 500.000.000đ, ông L đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện cơ bản đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn Trương Thế L khởi kiện yêu cầu bị đơn Đặng Ngọc T bồi thường số tiền 1.000.000.000đ gồm tiền cọc 500.000.000đ và tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 500.000.000đ theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 13/4/2020 là có căn cứ. Bởi lẽ, sau khi ký hợp đồng thì ông T đã nhận cọc số tiền 500.000.000đ và hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 13/4/2020 đến 13/7/2020 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đã quá thời gian theo thỏa thuận giữa hai bên, nhưng ông T không thực hiện theo nội dung thỏa thuận là đã vi phạm lỗi hợp đồng đặt cọc. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.000.000.000đ, trong đó tiền cọc là 500.000.000đ và khoản tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 500.000.000đ theo cam kết giữa hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, 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: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế L xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự; Bị đơn ông Đặng Ngọc T có địa chỉ tại Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Đặng Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Võ Ngọc Huỳnh N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T và chị Như.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữ nguyên đơn ông Trương Thế L và bị đơn ông Đặng Ngọc T thực tế đã phát sinh. Ông Lê V L là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án bản chính “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được lập ngày 13/4/2020. Theo nội dung hợp đồng thì ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông L đất và nhà ở trên thửa đất số 449A diện tích 322m² đất CLN, tọa lạc Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh

Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, ông L đã đưa cho ông T 02 lần tiền tổng cộng 500.000.000đ vào các ngày 13/4/2020 và 24/5/2020 và ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03430 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 22/11/2006 đối với thửa đất nêu trên cho ông L giữ. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 90 ngày kể từ ngày 13/4/2020 đến ngày 13/7/2020 sẽ đến Phòng Công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất theo quy định và ông L sẽ giao đủ số tiền 500.000.000đ còn lại cho ông T. Sau đó không biết vì lý do gì mà ông T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông L đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T trả lại tiền cọc nhưng ông T trốn tránh không thực hiện, nay ông L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông T phải trả lại số tiền 500.000.000đ đã đặt cọc ngày 13/4/2020 và số tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 500.000.000đ do ông T sai hợp đồng đặt cọc.

Đối với ông Đặng Ngọc T, chị Đặng Võ Ngọc Huỳnh N (là thành viên trong hộ ông T) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ...nhưng ông T, chị N vẫn vắng mặt không đến Tòa án theo giấy triệu tập cũng không trình bày ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của ông L. Như vậy ông T, chị N đã mặc nhiên thừa nhận nghĩa vụ của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, theo nội dung tại hợp đồng đặt cọc có quy định thời gian thực hiện từ ngày 13/4/2020 đến ngày 24/5/2020 ông T phải cùng ông L đến Phòng Công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Đồng thời theo nội dung của hợp đồng ngày 13/4/2020 thì hai bên có thỏa thuận là “...trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, đối ý không bán thì phải hoàn lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc..”. Như vậy trong vụ án này lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ông T tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế L có đại diện theo ủy quyền là ông Lê V L là có cơ sở để được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế L. Buộc ông Đặng Ngọc T phải trả cho ông L số tiền cọc là 500.000.000đ, và 500.000.000đ là giá trị tương đương tài sản đặt cọc. Ghi nhận việc ông L tự nguyện hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG590906 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 22/11/2006 cho hộ ông Đặng Ngọc T khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Đặng Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 275, 278, 280, 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Thế L có đại diện theo ủy quyền là ông Lê V L.

Buộc ông Đặng Ngọc T phải có nghĩa vụ trả cho ông Trương Thế L số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ghi nhận ông Trương Thế L tự nguyện hoàn trả lại ông Đặng Ngọc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 590906, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 03430 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 22/11/2006 cho hộ ông Đặng Ngọc T.

Việc trả tiền, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[2] *Về án phí:* Ông Đặng Ngọc T phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại ông Trương Thế L số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0016868, ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

[3] *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H.Cai Lậy;
- Chi cục THADS H.Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Kim Thoa

