TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2022/DS-ST
Ngày: 29/9/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thụ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Lộc.

2. Bà Võ Thị Bạch Tuyết.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Văn Mạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố H *tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Long - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: TDP 11, phường Đ, Thành phố Đ1, tỉnh Q.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Anh T trình bày: Ngày 16 tháng 4 năm 2019, ông và ông Trần Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 4-3-1, 5-1, 9; tờ bản đồ số 04; diện tích 10.000m^2 tọa lạc xã T, huyện C, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 1895QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/6/2006 cập nhập biến động sang tên ông Trần Văn T ngày 01/6/2018 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng. Cùng ngày ông có đặt cọc cho ông Tâm số tiền là 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng ông Tâm có nghĩa thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đến thời hạn hai bên thỏa thuận ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không liên hệ được với ông T và ông cũng được biết đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T vẫn chưa xóa thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh P – Phòng giao dịch T, hơn nữa để tiến hành việc chuyển nhượng thì ông Tâm phải đo vẽ biến động đất để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng ông T từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc vẫn không chịu làm thực hiện việc đo đạc lại và xóa thế chấp để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên. Nay do ông T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, vì vậy ông đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho ông số tiền 400.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Trần Văn T: Ông T không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và không có lời khai.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

1. Ông Nguyễn Anh T có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. Ông Trần Văn T vắng mặt không lý do.

3. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố H phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Tuấn đã chấp hành đúng quy định pháp luật; ông Tâm không tham gia tố tụng trong vụ án.

+ Về giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tuấn vì có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và lời trình bày của đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Anh T có đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản tranh chấp là bất động sản có tọa lạc xã T, huyện C, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện

C, Thành phố H theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 3 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét Tòa án đã đã triệu tập hợp lệ lần thứ 02 đối với ông Trần Văn T để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng ông T vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét ông Nguyễn Anh T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Tuấn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2019 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Trần Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 16/4/2019 giữa ông Nguyễn Anh T và ông Trần Văn T có ký kết hợp đồng đặt cọc và cùng ngày ông T có đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 4-3-1, 5-1, 9; tờ bản đồ số 04; diện tích 10.000m^2 tọa lạc xã T, huyện C, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 870543; số vào sổ cấp GCN: H00583 do UBND huyện C cấp ngày 05/6/2006, cập nhật sang tên ông Trần Văn T ngày 01/6/2018. Ông T và ông T có thỏa thuận 30 ngày sau ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ra công chứng. Tuy nhiên, đến ngày công chứng ông Nguyễn Anh T đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T và nhiều lần liên hệ ông Trần Văn T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhưng không liên hệ được ông T. Hơn nữa, tại công văn số 5581/CNCG ngày 23/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện C thì đến ngày 21/8/2019 ông Trần Văn T mới có đơn đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Từ đó cho thấy ông Trần Văn T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với ông Trần Văn T: Ông T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đồng thời cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T là có căn cứ nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 3.000.000 đồng, ông Trần Văn T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các điều 6, 7, 7a, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và đối với bị đơn ông Trần Văn T.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Anh T số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Trong đó 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) là tiền nhận cọc và 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Anh T có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Trần Văn T không trả hoặc chậm trả số tiền nêu trên thì ông Trần Văn T còn phải chịu khoản tiền lãi với mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng). Ông Nguyễn Anh T được nhận lại số tiền là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AG/2011/06531 ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Thành phố H.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Ông Trần Văn T có nghĩa vụ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả cho ông Nguyễn Anh T.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu HS, VP;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thụ