

Bản án số: 112/2024/DS-ST

Ngày: 22/8/2024.

V/v: “*Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CR, THÀNH PHỐ CT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Kim Xuân.**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Tuyết Mai.**

Ông **Nguyễn Văn Sang.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận CR, thành phố CT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận CR, thành phố CT tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị Nhu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận CR, thành phố CT mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 221/2024/QĐST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê DL**, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Xóm 7, Hạng L, Thanh C, NA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Võ N N.** (Giấy ủy quyền ngày 20/12/2023).

Địa chỉ liên hệ: 229 đường Nguyễn Đ, phường AH, quận NK, thành phố CT. (Có mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Ngọc MT**, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Số 481C, KV 3, phường BL, quận CR, thành phố CT. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ NN trình bày:**

Ngày 29/8/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với phần đất có tổng diện tích 191m², thửa 461, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03556 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố CT cấp ngày 08/9/2016 cho ông Lê Hoàng N

được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Ngọc MT vào ngày 28/4/2023 với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Sau khi lập xong hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bị đơn và hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là đúng ngày 29/11/2023 sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không cần phải thanh toán thêm tiền vì nguyên đơn đã giao đủ số tiền vào ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 29/11/2023, nguyên đơn đã liên hệ bị đơn nhiều lần để nhắc nhở nhưng bị đơn không đến, mặc dù nguyên đơn có gửi thông báo yêu cầu bị đơn đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn vẫn không đến, nguyên đơn cũng có gửi đơn đến Trưởng khu vực và UBND phường PT để nhờ địa phương can thiệp nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Do bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận của nguyên đơn là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra, do nguyên đơn bận công việc nên xin được vắng mặt trong tất cả các phiên họp và phiên tòa các cấp.

** Bị đơn bà Nguyễn Ngọc MT đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến Tòa án để trình bày cũng như không có văn bản nào thể hiện ý kiến của bị đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Do vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 206 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên lập biên bản công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2024 vô hiệu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn tổng số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

Bị đơn đã được triệu tập họp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Việc thụ lý vụ án của tòa án là đúng thẩm quyền, về tư cách tham gia tố tụng, việc hòa giải, xét xử vắng mặt đương sự và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung vụ án thì nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra lại tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục tố tụng:*

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ theo quy định tại các Điều 171, 172, 173, 174 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để hòa giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt và bị đơn cũng không gửi bất kỳ văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án đã tiến hành việc công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Ngọc MT đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn tiếp tục vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Xét về quan hệ pháp luật:* Căn cứ theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do bị đơn có nơi cư trú tại quận CR, thành phố CT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận CR, thành phố CT theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 để chuyển nhượng phần đất có tổng diện tích 191m², thửa 461, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03556 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố CT cấp ngày 08/9/2016 cho ông Lê Hoàng N được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Ngọc MT vào ngày 28/4/2023 với giá là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng để bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, nguyên đơn đã liên hệ nhiều lần nhưng bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất đến nay nguyên đơn được biết bị đơn đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác mà bị đơn còn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn làm việc chuyển nhượng không thể thực hiện được vì hợp đồng đặt cọc đã bị vô hiệu nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Do giao dịch dân sự bị vô hiệu nên hậu quả pháp lý của việc giao dịch vô hiệu là phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nên bị đơn đã nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) thì bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho nguyên đơn.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không cung cấp bất kỳ văn bản ý kiến để được xem xét nên căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy, việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là giấy tay nên giao dịch này không thể tiếp tục thực hiện vì đã bị vô hiệu theo quy định tại điều 117 và điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 700.000.000 đồng là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Bị đơn phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn được nhận lại 16.037.000 đồng (Mười sáu triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003257 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận CR, thành phố CT.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc đã thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, điều 266, điều 269, điều 271, điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, 122, 131, 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê DL.*

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 giữa nguyên đơn ông Lê DL và bị đơn bà Nguyễn Ngọc MT vô hiệu.

3. Bị đơn bà Nguyễn Ngọc MT có nghĩa vụ hoàn trả nguyên đơn ông Lê DL tiền đặt cọc đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả đến khi trả hết số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Thời gian và phương thức thanh toán sẽ do Chi cục thi hành án dân sự quận CR, thành phố CT điều chỉnh.

5. *Về án phí*: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc MT phải nộp 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn ông Lê DL được nhận lại 16.037.000 đồng (Mười sáu triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003257 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận CR, thành phố CT.

6. *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc đã thực hiện thủ tục niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

7. 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 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND. TP. CT.
- VKSND.Q.CR.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGT.
- Lưu HS – BA

Huỳnh Thị Kim Xuân