

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án: 97/2022/DS-ST

Ngày: 02 - 8 - 2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hữu Tấn.
2. Bà Mai Thị Ngọc Hân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Ngày 02 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 251/2022/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Thân Văn H, sinh năm 1981; có mặt.

1.2. Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1983; có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu tập thể quản lý đường thủy nội địa, số 13, phòng 6, đường Thánh T, khóm Mỹ T, phường Mỹ Q, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1965; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 473B/24, khóm Bình T3, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 25/11/2021 và Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/3/2022 của nguyên đơn là ông Thân Văn H và bà Lê Thị Thùy L, quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa, ông H bà L trình bày:

Vào ngày 12/5/2020, vợ chồng ông bà với ông Nguyễn Ngọc L1 có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 75m² (chiều ngang 5m x chiều dài 15m) tọa lạc tại khóm Bình T3, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang. Tại thời điểm thỏa thuận thì các bên có lập Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) cùng ngày 12/5/2020 với

nội dung ông L1 chuyển nhượng cho ông H bà L toàn bộ phần diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*); ông bà có giao tiền cọc cho ông L1 là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*); thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 12/5/2020; phần tiền còn lại sẽ được thanh toán khi ông L1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Tuy nhiên, ông L1 có trao đổi với ông bà là do trục trặc về giấy tờ nên ông L1 vẫn chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, để tạo niềm tin, ông L1 có đưa điện thoại cho ông bà xem phần diện tích đất 75m² đang do người khác đứng tên nhưng ông L1 cam kết trong thời hạn 03 tháng sau khi nhận tiền cọc, ông L1 sẽ hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất cho ông bà.

Sau đó, vẫn với lý do trục trặc trong việc làm giấy tờ nên ông L1 tiếp tục yêu cầu ông bà đưa thêm số tiền cọc 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*), cụ thể vào các ngày:

- Ngày 19/6/2020, ông bà chuyển 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho ông L1 qua phương thức chuyển tiền trên điện thoại bằng dịch vụ Internet Banking.

- Ngày 03/7/2020, ông bà chuyển 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho ông L1 qua phương thức chuyển tiền trên điện thoại bằng dịch vụ Internet Banking.

- Ngày 31/7/2020, ông bà chuyển 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) cho ông L1 thông qua phương thức chuyển tiền từ thẻ ATM.

- Ngày 11/8/2020, ông bà tiếp tục chuyển 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) cho ông L1 qua phương thức chuyển tiền trên điện thoại bằng dịch vụ Internet Banking.

Do đã hết thời hạn thỏa thuận nhưng ông L1 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất như đã thỏa thuận nên vào tháng 7 năm 2021, ông bà yêu cầu ông L1 xác nhận toàn bộ số tiền đã nhận và được ông L1 trực tiếp viết, ký tên và xác nhận tổng số tiền cọc mà ông L1 đã nhận của ông bà là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Mặc dù ông bà đã nhiều lần liên hệ, đôn đốc, nhắc nhở để yêu cầu ông L phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc đã nhận nhưng ông L1 vẫn cố tình né tránh và không có thiện chí trả mặc cho ông bà nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc được lập thành Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) ngày 12/5/2020 giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Thùy L với ông Nguyễn Ngọc L1 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông bà số tiền cọc mà ông L1 đã nhận là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông H bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đặt cọc được lập thành Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) ngày 12/5/2020 giữa ông bà với ông Nguyễn Ngọc L1 là vô hiệu; yêu cầu ông L1 phải có trách

nhệm hoàn trả số tiền cọc đã nhận của ông bà là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*); không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu Tòa án tính lãi phát sinh.

Bị đơn của vụ án là ông Nguyễn Ngọc L1 đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã triệu tập ông L1 đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải đến lần thứ hai và triệu tập đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông L1 vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Thân Văn H và bà Lê Thị Thùy L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc đã nhận của ông bà nên quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc L1 có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 473B/24, khóm Bình T3, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

[1.3] Ông Nguyễn Ngọc L1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông L1 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời trình bày của ông H bà L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; đồng thời căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cho thấy, vào ngày 12/5/2020, ông H bà L có cùng ông L1 giao kết và xác lập Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) đối với phần diện tích đất 75m² (ngang 5m x dài 15m) tọa lạc tại khóm Bình T2, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*); ông H bà L có giao cho ông L1 số tiền cọc là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*). Tại thời điểm nhận tiền cọc thì ông L1 vẫn chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, để tạo niềm tin, ông L1 có đưa điện thoại cho ông H bà L xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do người khác đứng tên và cam kết sau 03 tháng kể từ ngày nhận tiền cọc sẽ hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho ông bà. Tuy nhiên, sau đó ông L1 nài ra việc trục trặc trong thủ tục làm giấy tờ để tiếp tục nhận từ ông H bà L số tiền 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*)

vào các ngày 19/6/2020 (nhận 10.000.000 đồng); ngày 03/7/2020 (nhận 10.000.000 đồng); ngày 31/7/2020 (nhận 5.000.000 đồng) và ngày 11/8/2020 (nhận 10.000.000 đồng). Do đã hết thời hạn nhưng ông L1 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất như đã thỏa thuận với ông bà nên vào tháng 7 năm 2021, ông bà yêu cầu ông L1 xác nhận toàn bộ số tiền cọc mà ông L1 đã nhận của ông bà và được ông L1 trực tiếp viết, ký tên và xác nhận tổng số tiền cọc mà ông L1 đã nhận là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông L1 vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham dự phiên tòa và không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 91 BLTTDS, cho thấy ông L1 đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó, căn cứ chứng cứ là bản chính Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) ngày 12/5/2020 do nguyên đơn cung cấp cùng lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. HĐXX xét thấy, tại thời điểm các bên giao kết Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) ngày 12/5/2020 thì ông L1 không được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông L1 thỏa thuận chuyển nhượng với ông H bà L phần diện tích đất 75m² tọa lạc tại khóm Bình T2, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang đang do người khác đứng tên để nhận 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và tiếp tục nhận thêm 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*) từ nguyên đơn vào các ngày 19/6/2020; 03/7/2020; 31/7/2020 và 11/8/2020 là hoàn toàn vô hiệu ngay từ thời điểm các bên giao kết. Vì vậy, việc ông L1 ký xác nhận toàn bộ số tiền cọc đã nhận của ông H bà L là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*) vào tháng 7 năm 2021 là có cơ sở để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 123, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015. Ông H bà L không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi phát sinh nên HĐXX không đặt ra để xem xét, giải quyết.

[3] Án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông H bà L được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; vì vậy:

- Hoàn trả cho ông Thân Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001243, ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001244, ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc là 2.750.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;
- Điều 123; khoản 2 Điều 131; Điều 328; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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 là ông Thân Văn H và bà Lê Thị Thùy L. Tuyên bố giao dịch đặt cọc được lập thành Hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán đất) ngày 12/5/2020 giữa ông Thân Văn H, bà Lê Thị Thùy L với ông Nguyễn Ngọc L1 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thân Văn H và bà Lê Thị Thùy L số tiền cọc đã nhận là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí:

- Hoàn trả cho ông Thân Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001243 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001244 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Ngọc L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc là 2.750.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Tp. Long Xuyên;
- CC THA Tp. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Xuân Thu