

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 55/2021/DS-ST
Ngày: 28 - 9 - 2021
“*V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Trần Văn Lê Văn Tinh.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Phước Tâm.**
2. Ông **Phan Quốc Tiến.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Lợi** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 934/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137a/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 100/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 127/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 155/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án số 25/TB-TA ngày 13 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Thị Mộng T**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp Phú Đông 1, xã An Định, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Võ Văn V**, sinh năm 1969, địa chỉ ấp 3, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư **Đặng Hồng Đức** – Là Luật sư của Văn Phòng Luật sư Hồng Đức thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

- Bị đơn: **Phạm Thị Ngọc B**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trần Văn L, sinh năm 1972. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Anh Võ Văn V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T trình bày:***

Chị T thỏa thuận với bà Phạm Thị Ngọc B để chuyển nhượng 400m² đất (gồm 150m² đất thổ và 250m² đất L), với giá là 400.000.000 đồng, mà vợ chồng ông Trần Văn L và bà Phạm Thị Ngọc B đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất 1022, cùng tờ bản đồ số 6, diện tích 9.229m² (L), được UBND huyện Cao Lãnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2017 cho bà Phạm Thị Ngọc B tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 01/02/2019, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Bà Phạm Thị Ngọc B đã nhận tiền cọc 350.000.000 đồng và cam kết chuyển nhượng đất và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bà B chuyển nhượng cho chị T.

Trong vòng 02 tháng, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, bà B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý tại Phòng Công chứng Nhà nước, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T, chị T sẽ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng còn lại sau 07 ngày, kể từ khi bà B và chị T ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T.

Nhưng đến nay, bà B không thực hiện theo cam kết.

Theo đơn khởi kiện chị T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Mộng T và bà Phạm Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Phạm Thị Ngọc B cùng ông Trần Văn L (bên nhận đặt cọc) liên đới trả cho chị T (bên đặt cọc) số tiền 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải bồi thường cho chị khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng theo quy định pháp luật, tổng cộng 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh Việt là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Mộng T và bà Phạm Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Phạm Thị Ngọc B trả cho chị T số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

3. Rút yêu cầu ông Trần Văn L (là chồng của bà B) cùng liên đới với bà B trả tiền.

4. Rút yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông V không còn yêu cầu gì khác.

* Bị đơn Phạm Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn L đã bỏ địa phương đi từ năm 2019 đến nay không về và hiện nay không có mặt tại địa phương theo xác nhận của Công an xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh. Tòa án đã thông báo cho bà B, Trần Văn Lập biết nội dung yêu cầu khởi kiện của chị T trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam ba lần trong ba ngày liên tiếp từ ngày 08, 09, 10/4/2021 và đăng trên Báo CTTrần Văn Lý trong ba số liên tiếp: số 032 (834) thứ ba ngày 20/4/2021, số 031 (833) thứ sáu ngày 16/4/2018 và số 030 (832) thứ ba ngày 13/4/2021; đăng phát trong thời hạn 04 tháng để bà B, Trần Văn Lập biết nội dung khởi kiện của chị T nhưng trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên đến nay bà B, Trần Văn Lập không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản gì về yêu cầu khởi kiện của chị T gửi cho Tòa án.

*** Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T trình bày:**

Ngày 01/02/2019, chị T và bà B giao kết hợp đồng đặt cọc để mua đất của bà B, chị T có giao tiền cọc cho chị Bích là 350.000.000 đồng, hẹn đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Nhưng bà B không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 nên chị T mới khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T. Theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự, bà B từ chối giao kết hợp đồng thì bà B phải có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Tuy nhiên, do bà B hiện đang thiếu nợ nhiều người nên cần phải nhanh chóng xét xử để sớm được thi hành án nhằm bảo vệ quyền lợi cho chị T nên anh Việt là người đại diện theo ủy quyền của chị T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền phạt cọc và rút yêu cầu chồng bà B là ông Trần Văn L cùng liên đới với bà B trả tiền cho chị T, việc rút này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không vượt quá phạm vi được ủy quyền nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T (có anh Việt là đại diện tham gia phiên tòa) là hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 giữa chị T và bà B; buộc bà B trả cho chị T số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

*** Tài liệu, chứng cứ phía nguyên đơn giao nộp cho Tòa án bao gồm:**

1. 01 (một) Giấy CMND + Sổ hộ khẩu (bản sao);
2. 01 (một) Giấy ủy quyền (bản chính);
3. 01 (một) Hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 (bản chính);
4. 01 (một) Đơn xin xác nhận nơi cư trú (bản chính);
5. 01 (một) Tờ xác nhận tên Trần Bé Nhanh ngày 04/6/2021 (bản chính);

6. 01 (một) Tờ xác nhận tên Võ Văn V ngày 04/6/2021 (bản chính).

*** Tài liệu, chứng cứ phía bị đơn giao nộp cho Tòa án bao gồm:** Không có.

*** Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập bao gồm:** Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Anh Võ Văn V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc*” là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Do bị đơn Phạm Thị Ngọc B có địa chỉ tại xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 trong thời hạn 02 tháng bên B (bà B) sẽ chuyển nhượng cho bên A (chị T), số tiền còn lại bên A trả đủ. Do bà B vi phạm thỏa thuận nên ngày 06/10/2020 chị T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.4] Về xét xử vắng mặt: Theo xác nhận của Công an xã Tân Hội Trung thì bị đơn Phạm Thị Ngọc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn L đã bỏ địa phương đi từ năm 2019 đến nay không về và hiện nay không có mặt tại địa phương. Theo yêu cầu của chị T và theo quy định của pháp luật, Tòa án đã thông báo cho bà B, Trần Văn Lập biết nội dung yêu cầu khởi kiện của chị T trên sóng Đài tiếng nói Việt Nam ba lần trong ba ngày liên tiếp và đăng trên Báo CTTrần Văn Lý trong ba số liên tiếp; đăng phát trong thời hạn 04 tháng để bà B, Trần Văn Lập biết nội dung khởi kiện của chị T nhưng trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày đăng phát thông báo lần đầu tiên đến nay bà B, Trần Văn Lập không trở về giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến hay văn bản gì về yêu cầu khởi kiện của chị T gửi cho Tòa án. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà B, Trần Văn Lập.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của chị T theo đơn khởi kiện chị T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Mộng T và Phạm Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Phạm Thị Ngọc B cùng ông Trần Văn L (bên nhận đặt cọc) liên đới trả cho chị (bên đặt cọc) số tiền 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải bồi thường cho chị khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng theo quy định pháp luật, tổng cộng 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh Việt là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Mộng T và bà Phạm Thị Ngọc B.

2. Buộc bà Phạm Thị Ngọc B trả cho chị T số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

3. Rút yêu cầu ông Trần Văn L (là chồng của bà B) cùng liên đới với bà B trả tiền.

4. Rút yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông V không còn yêu cầu gì khác.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không vượt quá phạm vi được ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông V và đình chỉ xét xử đối với: Yêu cầu ông Trần Văn L (chồng bà B) cùng liên đới với bà B trả tiền cho chị T và yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

[2.1] Xét về Hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được giao kết giữa bên đặt cọc là Nguyễn Thị Mộng T với bên nhận đặt cọc bà Phạm Thị Ngọc B. Hợp đồng được làm thành văn bản, Bên B có chữ ký và viết họ tên Phạm Thị Ngọc B. Tại Điều 1 (Tài sản đặt cọc) của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “*Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng)*”; tại Điều 2 (Thời hạn đặt cọc) của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “*Thời hạn đặt cọc là 350.000.000 đồng, kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2019*”.

Đồng thời, trong hợp đồng có 02 người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thúy, ông Võ Văn V và được ông Trần Bé Nhanh là trưởng ban nhân dân ấp 3 xác nhận có chứng kiến bà B có nhận tiền cọc của chị T.

Ngoài ra, bà B không có văn bản ý kiến trình bày về nội dung vụ án, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Vì vậy, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 giữa bên đặt cọc là Nguyễn Thị Mộng T và bên nhận đặt cọc Phạm Thị Ngọc B là có thật và phù hợp với quy định

của pháp luật, chị T có giao số tiền cọc 350.000.000 đồng cho bà B là có thật. Do bà B không giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên chị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc là có cơ sở, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Nguyễn Thị Bích Tuyền là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí:

Bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên chị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Đối với chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Anh Việt là đại diện theo ủy quyền của chị T đồng ý tự nguyện chịu (đã nộp và thanh toán xong) và đồng ý tiếp tục chịu chi phí đăng nội dung bản án trên phương tiện thông tin đại chúng sau khi bản án được phát hành là phù hợp theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 147, Điều 180, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 429 của 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T đối với yêu cầu ông Trần Văn L (là chồng của bà B) cùng liên đới với bà B trả tiền cho chị T và yêu cầu bồi thường khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mộng T.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2019 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Mộng T và bà Phạm Thị Ngọc B.

- Buộc bà Phạm Thị Ngọc B trả cho chị Nguyễn Thị Mộng T số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Chị Phạm Thị Ngọc B phải chịu 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Mộng T số tiền 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: BH/2019/0004466 ngày 26/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Anh Việt là đại diện theo ủy quyền của chị T đồng ý tự nguyện chịu (đã nộp và thanh toán xong) và đồng ý tiếp tục chịu chi phí đăng nội dung bản án trên phương tiện thông tin đại chúng sau khi bản án được phát hành.

4. Về quyền kháng cáo:

Chị T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng, bà B, Trần Văn Lập vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- Tòa án Tỉnh;
- THADS Huyện;
- Lưu: HSPA.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Lê Văn Tinh