TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HÒA THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 19/4/2023
V/v Tr/c HĐ đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Tiến Dũng**.

2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Phương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Ông **Phan Thanh Nhã** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2022/TLST-DS ngày 12/10/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/QĐ-TA ngày 22 tháng 03 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà số 22/2023/QĐST-DS, ngày 10/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **V.T.M**, sinh năm: 1975; địa chỉ: số 6 khu phố L.C, phường L.T.T, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Loan Thảo**, sinh năm: 1979. Địa chỉ: số 95, quốc lộ 22B, tổ 5, ấp Đá Hàng, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2022)- có mặt.

- Bị đơn: Bà **Đ.T.N.Q**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: số 144 đường T.Đ, tổ 19, ấp T.Đ, xã T.Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà **P.T.N**; sinh năm 1970. Địa chỉ: số 144 đường T.Đ, tổ 19, ấp T.Đ, xã T.Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - ông V.T.M đề ngày 18/7/2022, quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên toà - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V.T.M là bà Nguyễn Thị Loan Thảo trình bày:*** Ngày 24/04/2022 giữa ông V.T.M và chị Đ.T.N.Q có thoả thuận chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất diện tích 2856 m^2 tại thửa đất số 751, tờ bản đồ 32, toạ lạc tại ấp T.Đ, xã T.Đ, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh do bà Đ.T.N.Q là chủ sử dụng đất, giá là 1.330.000.000đồng; bà P.T.N có ký tên nhận cọc hộ số tiền là 100.000.000 đồng. Nhưng sau khi thoả thuận, phần đất này bị quy hoạch do vậy không thể tiếp tục

chuyển nhượng được. Ông M nhiều lần yêu cầu chị Quí, bà N trả cọc nhưng chị Quí, bà N không thực hiện. Nên ông M có đơn khởi kiện, Toà án thụ lý giải quyết giai đoạn hoà giải viên, bà N đồng ý trả cọc 100.000.000 đồng nhưng vẫn không thực hiện. Do vậy nay ông M yêu cầu chị Quí, bà N cùng có nghĩa vụ trả tiền cọc 100.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn chị Đ.T.N.Q; người có quyền nghĩa vụ liên quan bà P.T.N vắng mặt không lý do.***

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/*Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án và tại Tòa người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chị Đặng Thị Ngọc Qui; người có quyền nghĩa vụ liên quan bà P.T.N vắng mặt không lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V.T.M đối với bị đơn chị Đ.T.N.Q; người có quyền nghĩa vụ liên quan bà P.T.N. Buộc chị Đ.T.N.Q; người có quyền nghĩa vụ liên quan bà P.T.N cùng có nghĩa vụ trả nợ cho ông M số tiền vốn 100.000.000đồng. Tính án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn chị Đ.T.N.Q; người có quyền nghĩa vụ liên quan bà P.T.N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Toà án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt theo qui định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 24/4/2022, bà P.T.N nhận tiền cọc hộ số tiền 100.000.000đồng của ông V.T.M, theo văn bản hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắng liền với đất do bên bán là chị Đ.T.N.Q, sinh năm 1990, bán cho bên mua là ông V.T.M, sinh năm: 1975; nội dung văn bản thể hiện: chị Quí chuyển nhượng diện tích 2856m^2 theo thửa 751, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại ấp T.Đ, xã T.Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá là 1.330.000.000đồng; số tiền còn lại 1.230.000.000đồng đến ngày 24/5/2022 hai bên ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ thanh toán đủ cho chị Quí. Tuy nhiên việc mua

bán không thành do diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng bị quy hoạch; ông M nhiều lần yêu cầu chị Quí, bà N trả cọc, nhưng chị Quí, bà N không thực hiện.

Tại Công văn số 220/UBND, ngày 24/02/2023 của UBND thị xã Hoà Thành, Tây Ninh cho biết: thửa đất số 751, tờ bản đồ 32, diện tích 2856 m^2 toạ lạc tại ấp T.Đ, xã T.Đ, Thị xã Hoà Thành; Kế hoạch sử dụng đất năm 2023; Đất giao thông (DGT) + Đất khu vui chơi, giải trí công cộng (DKV) + Đất phi nông nghiệp khác (PNK), hiện địa phương chưa có chủ trương triển khai thực hiện các dự án trên, chủ sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất, nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình....

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho thấy: Theo BL số 18,19 bà N trình bày bà N và chị Quí đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho anh Minh, nhưng anh Minh cho rằng đất bị quy hoạch nên không chuyển nhượng nữa. Bà N đồng ý trả cọc 100.000.000đồng cho anh Minh, nhưng đang gặp khó khăn nên khi nào bà bán đất khác thì trả lại tiền cho anh Minh. Song theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắng liền với đất do chị Quí đứng tên chủ sử dụng đất; bên bán là chị Đ.T.N.Q, bán cho bên mua là ông V.T.M, nhưng bà P.T.N là người nhận cọc hộ số tiền 100.000.000đồng, tuy bà N có ghi nhận cọc hộ, nhưng không có văn bản uỷ quyền của chị Quí theo quy định. Nên giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định Điều 122 Bộ luật Dân sự. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể thời điểm giao dịch dân sự được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về trách nhiệm trả nợ: theo kết quả tra cứu hồ sơ quản lý dân cư tại địa phương thể hiện: Bà P.T.N là mẹ ruột chị Đ.T.N.Q, hiện bà N, chị Quí đăng ký hộ khẩu và sinh sống tại địa chỉ số 144, đường T.Đ, tổ 19, ấp T.Đ, xã T.Đ, Thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (BL số 29). Đồng thời, bà Quí xác nhận bà và con bà là chị Quí đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông M theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắng liền với đất lập ngày 24/4/2022 và đồng ý trả cọc số tiền 100.000.000đồng (BL số 18,19). Xong bà N, chị Quí đã được Toà án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do, xem như từ chối quyền, nghĩa vụ của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bản thân. Hơn nữa, chị Quí là con ruột bà N cùng sinh hoạt chung sống chung nhà, nên việc mua bán không thành thì chị Quí, bà N phải cùng có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả tiền cho ông M là phù hợp. Buộc bà N, chị Quí cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M số tiền cọc 100.000.000đồng.

[3] Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, bà N, chị Quí phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V.T.M đối với bị đơn chị Đ.T.N.Q.

Buộc chị Đ.T.N.Q, bà P.T.N cùng có nghĩa vụ trả cho ông V.T.M số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng)

Kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Quí, bà Ng không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng chị Quí, bà N còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Chị Đ.T.N.Q, bà P.T.N cùng chịu 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Ông V.T.M không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả lại cho ông V.T.M số tiền đã nộp tạm ứng phí 10.000.000đồng (mười triệu đồng) theo biên lai số 0021016 ngày 11 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Trong 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 p0hải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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 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 .

Án xử sơ thẩm công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương cư trú.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xãHòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Huỳnh Thị Kim Lành