

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
T TIỀN GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **371/2023/DS-ST**

Ngày: 06/09/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, T TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Cẩm Tiên;**

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông **Lê Anh Chiến**

+ Ông **Ngô Minh Ngọc**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Thơ** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa:* Ông **Phạm Minh Thanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 09 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2023/TLST-DS ngày 08/06/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 08 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phạm Thị Thùy L** – sinh năm 1996;

Địa chỉ: ấp GT, xã BT, Thị xã Kiến Tường, T Long An.

2. Bị đơn: **Phan Minh T** - sinh năm: 1980;

Địa chỉ: ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo, T Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Trần Thị T** – sinh năm 1944; (chết ngày 07/12/2021)

Địa chỉ: ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo, T Tiền Giang.

* Người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

- **Phan Anh A** – sinh năm 1972;

- **Phan QH** – sinh năm 1974;
- **Phan Chí Q** – sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo, T Tiền Giang.

- **Phan Thanh U** – sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp Tân Phú 1, xã TTB, huyện Chợ Gạo, T Tiền Giang.

*(Chị L có mặt; anh T, anh A vắng mặt; anh H, anh Q và
anh U xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn chị Phạm Thị Thùy L trình bày: Ngày 21/11/2022, chị và anh Phan Minh T thỏa thuận việc anh T sẽ chuyển nhượng cho chị phần đất diện tích 542m², thửa đất số 2042, tờ bản đồ số 04, đất tại ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo với số tiền 1.000.000.000 đồng. Hai bên T hành làm hợp đồng đặt cọc và chị giao anh T số tiền cọc 100.000.000 đồng. Anh T nhận đủ tiền cọc, ký tên vào Hợp đồng đặt cọc và hứa trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, tức ngày 21/03/2023 sẽ T hành làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho chị và chị sẽ giao đủ số tiền còn lại. Phần đất anh T nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho chị do bà Trần Thị T, mẹ anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã chết nên anh T không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị được. Nay chị yêu cầu anh T trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc, không tính lãi, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn anh Phan Minh T vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T, anh Phan QH và anh Phan Chí Q cùng trình bày: các anh là anh của anh Phan Minh T. Việc anh T ký hợp đồng đặt cọc với chị L và nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 542m², thửa đất số 2042, tờ bản đồ số 04, đất tại ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo với số tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng thì các anh em trong gia đình không biết. Phần đất trên do mẹ các anh là bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T chết ngày 07/12/2021. Nay chị L khởi kiện yêu cầu anh T trả số tiền cọc 100.000.000 đồng thì các anh không có ý kiến gì, do anh T quyết định, các anh em trong gia đình không có liên quan. Do bận công việc nên các anh xin vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T, anh Phan Thanh U trình bày: anh là em ruột của anh Phan Minh T. Việc anh T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 542m², thửa đất số 2042, tờ bản đồ số 04, đất tại ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo cho chị L thì anh không biết. Nay chị L yêu cầu anh T trả số tiền cọc 100.000.000 đồng thì anh không có liên quan đến vấn đề này, đây là tranh chấp giữa chị L và anh T. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt.

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T, anh Phan Anh A vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng với quy định của pháp luật. Trừ các đương sự không thực hiện theo đúng các quy định tố tụng mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Phan Minh T trả cho chị Phạm Thị Thùy L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra cũng như tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: chị Phạm Thị Thùy L khởi kiện anh Phan Minh T yêu cầu trả tiền đặt cọc nên xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn anh Phan Minh T cư trú trên địa bàn huyện Chợ Gạo nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng:

[3.1] Bị đơn anh Phan Minh T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T là anh Phan Anh A mặc dù được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt anh T và anh A theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T là anh Phan QH, anh Phan Chí Q và anh Phan Thanh U có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt anh H, anh Q và anh U theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Thùy L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu trả tiền cọc: Ngày 21/11/2022, chị L và anh T có làm hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất. Nội dung hợp đồng là anh T nhận số tiền đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng cho chị L phần đất diện tích 542m², số thửa 2042, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo, Tiền Giang với số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, chị L giao đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng cho anh T. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là chị L cung cấp cho Tòa án “ Hợp đồng đặt cọc” ngày 21/11/2022 có chữ ký của anh T. Do đó, có đủ

cơ sở xác định giữa chị L và anh T đã xác lập hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Theo chị L trình bày, sau khi nhận tiền cọc, anh T có đưa cho chị bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho bà Trần Thị T (mẹ anh T) đứng tên vào ngày 07/8/2008, diện tích 542m², tờ bản đồ số 04, số thửa 2042, đất tại ấp BT, xã TTB, huyện Chợ Gạo. Sau này chị mới biết bà T đã chết vào ngày 07/12/2021, chết trước khi anh T làm hợp đồng đặt cọc với chị nên việc chuyển nhượng đất đến nay không thực hiện được.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2022 giữa chị L và anh T: Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013: “ Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận” .

Từ quy định trên cho thấy: Anh T ký hợp đồng đặt cọc mục đích để chuyển nhượng đất cho chị L khi chưa có những quyền của người sử dụng đất, thực tế phần đất để chuyển nhượng là cấp cho bà Trần Thị T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc anh T chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất anh sẽ chuyển nhượng cho chị L nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2022 với chị L, nhằm mục đích là đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định pháp luật, không hội đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch nên giao dịch đặt cọc ngày 21/11/2022 giữa chị L và anh T là vô hiệu theo quy định tại Điều 116, 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay, anh không đến Tòa, không nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của chị L là từ bỏ quyền chứng minh của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của chị L yêu cầu anh T trả số tiền cọc 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu phạt cọc: chị L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về thời gian trả: chị L yêu cầu anh T trả tiền ngay khi án có hiệu lực là có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của chị L được chấp nhận nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí. Anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Thùy L.

- Buộc anh Phan Minh T có trách nhiệm trả cho chị Phạm Thị Thùy L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Thời gian thi hành khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

- Về án phí: Anh Phan Minh T phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho chị Phạm Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 0025978 ngày 30/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết

Trường hợp bản án này 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, Điều 7 và Điều 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:

- Tòa án nhân dân T TG;
- VKSND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo
- Các đương sự;
- LưuH sơ, án văn.

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

Phan Thị Cẩm Tiên

