TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẤT ĐỎ** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 01/2023/DS-ST Ngày: 05-01-2023 "V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Dương Thị Được

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2022/TLST-DS ngày 11-10-2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2022/QĐXXST-DS ngày 28-11-2022 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Trần Nguyễn T N, sinh năm 1992, địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Trần Quốc V trình bày: Ngày 04/4/2022 ông V có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất 214 tờ bản đồ 27 diện tích 402 m^2 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, đất đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 917905 cho bà Trần Nguyễn T N ngày 28/06/2019. Ông V đã đặt cọc cho bà N 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sẽ giao số tiền 1.700.000.000đ còn lại vào

ngày 04/6/2022, do bà N ghi nhầm thửa 214, nên bà N và ông V đã thống nhất lại là chuyển nhượng thửa ông V muốn mua là thửa 174 tờ bản đồ số 27 xã Long Tân có diện tích là 448m^2.

Sau đó ông V tìm hiểu quy hoạch thì được biết thửa đất 174 tờ bản đồ số 27 xã Long Tân bị quy hoạch làm đường giao thông, do trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là "Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (bên bán) phải hoàn lại số tiền mà bên B (bên mua) đã đặt cọc". Nay ông V yêu cầu bà N phải trả cho ông V 200.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

-Bị đơn bà Trần Nguyễn T N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai, không tiến hành phiên hòa giải được.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án này đúng theo những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuy nhiên bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Về yêu cầu của nguyên đơn thì thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhận định:

[1]*Về thẩm quyền*: Đây là quan hệ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn cư trú tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[2]*Về tố tụng*: Bị đơn bà Trần Nguyễn T N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]*Về yêu cầu của nguyên đơn:*

Xét thấy bà N và ông V đã ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 04/4/2022 để chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 402 m^2 thửa 214 tờ bản đồ 27 xã Long Tân, sau đó ông V trình bày là bà N đã viết nhầm vào hợp đồng đặt cọc là thửa 214, nhưng thực chất thửa đất ông V đặt cọc mua là thửa 174, hai

bên đã thống nhất sửa lại là chuyển nhượng thửa 174 tờ bản đồ số 27 xã Long Tân có diện tích là 448m^2.

Thời điểm mua bên ông V chưa xem quy hoạch sử dụng của thửa đất, nên trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là " Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (bên bán) phải hoàn lại số tiền mà bên B (bên mua đã đặt cọc).

Khi xem quy hoạch thì ông V mới biết thửa 174 tờ bản đồ 27 xã Long Tân nằm trong quy hoạch làm đường giao thông, Do đó theo hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 174 tờ bản đồ 27 xã Long Tân các bên có thống nhất điều kiện để thực hiện hợp đồng đặt cọc là thửa đất không bị quy hoạch, nhưng ông V đưa ra chứng cứ là thửa đất bị quy hoạch làm đường giao thông, nên không thỏa mãn điều kiện để thực hiện được hợp đồng, đây là hợp đồng đặt cọc có điều kiện theo Điều 120 Bộ luật Dân sự nên cần phải hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa ông V và bà N.

Xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng theo Điều 427 Bộ luật Dân sự thì hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, bà N đã nhận 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) từ ông V, nên bà N phải hoàn trả lại cho ông V 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng). Do đó, căn cứ Điều 120; 427 Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc V buộc bà Trần Nguyễn T N phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng).

[4]*Về án phí*: Do có nghĩa vụ trả tiền nên bà N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch được quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm b tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là 200.000.000đ x 5%= 10.000.000 đồng.

[5]*Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

-Điều 120, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

-Khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

-Khoản 2 Điều 26, tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V đối với bà Trần Nguyễn T N.

Buộc bà Trần Nguyễn T N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc V số tiền 200.000.000đ (Hai trăm 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.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Nguyễn T N phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Quốc V số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000 (Năm triệu ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0009914 ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

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 thoả 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 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (05/01/2023), đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BRVT;
- VKSND tỉnh BRVT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu