TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THOẠI SƠN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2024/DS-ST
Ngày: 16/7/2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THOẠI SƠN, TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Lâm

- Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Ngọc Hà và ông Võ Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: bà Huỳnh Tiểu Ngọc – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn: bà Nguyễn Thị Diệu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2024/TLST-DS ngày 24/4/2024 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2024/QĐ-ST ngày 02/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần An K, sinh năm 1993.

Địa chỉ: khóm T, thị trấn P, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: ông Đinh Quang Tuấn Đ, sinh năm 1971

Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1973

Địa chỉ: khóm N, thị trấn N, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Ông K có mặt. Ông Đ, bà Thu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần An K trình bày:

Vào năm 2022 giữa ông với ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T có thỏa thuận mua bán diện tích đất 59,6m^2 thuộc thửa đất số 18 tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 437397 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp cho ông Đ, bà

Thu với giá 1.100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (có làm Hợp đồng đặt cọc).

Tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc xong phía ông Đ, bà Thu không làm thủ tục sang nhượng diện tích đất trên cho ông mà chỉ hứa hẹn, tìm mọi lý do để né tránh. Ông cũng đã cho gia hạnh thời gian trả tiền nhưng ông Đ, bà Thu vẫn không thực hiện. Sau đó ông yêu cầu được nhận lại tiền cọc phía ông Đ, bà Thu đồng ý nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Tại đơn khởi kiện ông Trần An K yêu cầu ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần An K số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu bà Thu có trách nhiệm trả số tiền 250.000.000 đồng, các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

- Về phía bị đơn ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T: Tòa án đã tống đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật cho ông Đ, bà Thu nhưng từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay ông Đ, bà Thu vắng mặt và không có văn bản nào thể hiện ý kiến đối với yêu cầu của ông K.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời hạn chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng mối quan hệ pháp luật, thụ lý và giải quyết đúng theo quy định tại Điều 28, 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý hồ sơ Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ khi tiến hành lập hồ sơ, ban hành các thông báo, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng và tống đạt, niêm yết cho đương sự theo quy định tại. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo Điều 203 và Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn Trần An K đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70; Điều 71 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Riêng bị đơn Đinh Quang Tuấn Đ, Hoàng Thị T chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70; Điều 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 của 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần An K đối với Đinh Quang Tuấn Đ. Theo đó buộc Đinh Quang Tuấn Đ trách nhiệm trả cho ông K số tiền cọc 250.000.000 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông K đối với bà Hoàng Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Trần An K có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T phải trả lại số tiền cọc là 250.000.000 đồng. Ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khóm N, thị trấn N, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định đây là tranh chấp dân sự "Hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

[2] Bị đơn ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà Thu.

[3] Về nội dung: Tại "Hợp đồng đặt cọc" ngày 7/02/2023 do nguyên đơn ông Trần An K cung cấp có thể hiện nội dung: *ông Lê Quang Tuấn Đạt có nhận tiền cọc của đất của ông Trần An K số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 59,6^2 đất ở tại đô thị, thửa đất số 18 tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 437397, số vào sổ CH01840 do Ủy ban nhân dân huyện Thoại Sơn cấp ngày 06/4/2011.* Theo hợp đồng trên thì thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện công chứng hay chứng thực chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật, do bị đơn không thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn căn cứ vào "Hợp đồng đặt cọc" ngày 7/02/2023 để yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Tại phiên tòa, ông K xin rút lại phần yêu cầu bà Hoàng Thị T có trách nhiệm trả số tiền cọc 250.000.000 đông. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ đối với việc rút lại yêu cầu này.

[4] Từ những phân tích trên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật theo khoản 2 Điều 26 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần An K.

Buộc ông Đinh Quang Tiến Đạt có nghĩa vụ trả cho ông Trần An K số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần An K đối với yêu cầu bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ trả số tiền 250.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Ông Đinh Quang Tiến Đạt phải chịu 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần An K không phải chịu án phí nên được hoàn lại 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013838 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

4. Về quyền kháng cáo:

- Ông Trần An K có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ông Đinh Quang Tuấn Đ và bà Hoàng Thị T có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã nơi cư trú để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKS huyện Thoại Sơn;
- Chi Cục THADS huyện Thoại Sơn;
- Các đương sự
- Lưu.

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

Nguyễn Hoài Lâm