TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỎ CÀY NAM** TỈNH BẾN TRE	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2022/DS- ST
Ngày: 18- 5-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Nam

2. Bà Nguyễn Thị Thùy Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thắm – Thư ký Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Diệu – Kiểm sát viên

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Hoàng L, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Căn hộ 212 Lô A, Chung cư H, tổ 10, khu phố 6, phường B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955; Nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn*:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959; Nơi cư trú: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà N có mặt, bà S xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/5/2018 bà S và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4, diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp Long Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh với số tiền 540.000.000 đồng. Sau đó, ông L đã đưa cho bà S số tiền cọc là 40.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn lại sẽ trả đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay phần đất này Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đang thụ lý giải quyết nên bà S và ông L không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 đối với thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4, diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp Long Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, đồng thời yêu cầu bà S trả lại số tiền cọc là 40.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bà Nguyễn Thị S vắng mặt tại Tòa nhưng có lời trình bày: Bà thừa nhận bà và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4, diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp Long Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, bà đã nhận tiền cọc như nguyên đơn trình bày. Bà và ông L không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định vì thửa đất này bà đang tranh chấp với bà Vương Thị Của, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh đã thụ lý từ năm 2012 nhưng chưa giải quyết xong. Vào năm 2018 khi ông L hỏi mua thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4, diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp Long Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh thì ông L cũng biết phần đất của bà đang có tranh chấp nhưng ông L vẫn đồng ý mua. Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông L với bà, đồng thời ông L yêu cầu bà trả số tiền 40.000.000 đồng bà đồng ý nhưng bà yêu cầu được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi tất nợ.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu:

Thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tố tụng, việc xác minh thu thập chứng cứ, trình tự thụ lý, giao thông báo thụ lý, thời hạn xét xử đúng quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 68, Điều 96, Điều 97, Điều 101, Điều 195, Điều 196, Điều 197 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về

việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Hoàng L và bà Nguyễn Thị S; Buộc bà Nguyễn Thị S trả cho ông Nguyễn Văn Hoàng L số tiền cọc là 40.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là ***"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*** Xác định ông Nguyễn Văn Hoàng L là nguyên đơn; Bà Nguyễn Thị S là bị đơn. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị S có nơi cư trú tại xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam thụ lý đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 05/5/2018 bà S với ông L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4, diện tích khoảng 5.000m^2 tọa lạc tại ấp Long Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh với số tiền 540.000.000 đồng. Sau đó, ông L đã đưa cho bà S số tiền cọc là 40.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn lại sẽ trả đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Hoàng L và bà Nguyễn Thị S, bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 40.000.000 đồng, bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, Hội đồng xét xử thấy rằng: yêu cầu này của bị đơn thuộc về giai đoạn thi hành án nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, các đương sự không còn yêu cầu nào khác nên không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí bao gồm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.000.000 đồng.

Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc cụ thể tuyên:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Hoàng L và bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp L Hưng 1, xã Hòa Minh, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

2. Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Hoàng L số tiền 40.000.000 đồng

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.

3. **Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nguyễn Thị S được miễn.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Hoàng L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng và 1.000.000 đồng mà ông L đã nộp theo các biên lai thu số 0005760 và số 0005761 cùng ngày 04/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

“ 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 thỏa thuận thi hành án, có 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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án nơi thường trú.

***Nơi nhận*:**
- TAND Bến Tre (1b);
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam (2b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam (1b);
- Những người tham gia tố tụng (02b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Diễm