

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **220/2023/DS-ST**

Ngày: 14-7-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phan Thanh Dũng

2/ Ông Phùng Văn Long

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phục – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 340/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82A/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Công B**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: ấp TT, xã TH, huyện CT, tỉnh TG.

- *Bị đơn:* **Đặng Văn S**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh TG.

(Anh B có mặt; anh S có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Công B trình bày:

Vào ngày 28/5/2022 anh B và anh Đặng Văn S có thỏa thuận về việc anh S

đồng ý chuyển nhượng cho anh B phần đất thửa 2958, tờ bản đồ số 02, diện tích 282,7m² tại ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh TG với giá là 350.000.000đồng. Hai bên có lập “Giấy tay đặt cọc” vào ngày 28/5/2022 và anh B có đưa cho anh S số tiền cọc là 30.000.000đồng, hẹn khoảng 10 ngày sau đến Phòng công chứng Ấp Bắc để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên quá trình giao dịch việc chuyển nhượng đất hai bên không tiến hành được do anh S không đồng ý di dời 06 ngôi mộ ra khỏi thửa đất, đồng thời đất của anh S cấp cho hộ nhưng khi đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì không đủ thành viên trong hộ nên ngay tại Phòng công chứng Ấp Bắc anh B và anh S đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 nêu trên và anh S đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đồng cho anh B sau khi bán được đất. Tuy nhiên đến nay anh B được biết anh S đã bán phần đất trên cho người khác nhưng vẫn không trả số tiền cọc cho anh B. Nay anh B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022, yêu cầu anh S trả số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đồng, không yêu cầu phạt cọc. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Đặng Văn S trình bày: Anh S thống nhất theo lời trình bày của anh B là vào ngày 28/5/2022 anh B và anh S có thỏa thuận về việc anh S đồng ý chuyển nhượng cho anh B phần đất thửa 2958, tờ bản đồ số 02, diện tích 282,7m² tại ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh TG với giá là 350.000.000đồng. Hai bên có lập “Giấy tay đặt cọc” vào ngày 28/5/2022 và anh S có nhận của anh B số tiền cọc là 30.000.000đồng, hẹn khoảng 10 ngày sau đến Phòng công chứng Ấp Bắc để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên hai bên không thực hiện chuyển nhượng được là do anh S không đồng ý di dời 06 ngôi mộ của gia tộc ra khỏi thửa đất, đồng thời không đủ thành viên trong hộ ký kết hợp đồng chuyển nhượng do đất của anh S cấp cho hộ. Anh S đồng ý hủy giấy tay đặt cọc ngày 28/5/2022 và anh S đồng ý trả cho anh B số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đồng sau khi anh S bán được đất. Tuy nhiên do anh S mắc bệnh cần tiền chữa trị nên đã đem phần đất cầm cố cho người khác để lấy tiền chữa bệnh, số tiền vượt quá khả năng chi trả của anh S nên anh S chuyển nhượng luôn phần đất trên cho họ. Do đó, anh S không có tiền để trả cho anh B và kéo dài cho đến nay. Nay anh S đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022, anh S

đồng ý trả cho anh B số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đồng nhưng hẹn khi nào có tiền sẽ trả.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng, nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công B, buộc bị đơn anh Đặng Văn S có nghĩa vụ trả cho anh B số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Đặng Văn S có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất vào ngày 28/5/2022, anh Nguyễn Công B và anh Đặng Văn S có thỏa thuận giao dịch đặt cọc. Nội dung anh S đã nhận tiền đặt cọc 30.000.000đồng của anh B, mục đích là để đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2958, tờ bản đồ số 02, diện tích 282,7m², giá thỏa thuận là 350.000.000đồng. Do vậy, căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật, không phải chứng minh.

[3.2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 giữa anh B và anh S các bên tham gia đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự xác định hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực pháp luật từ thời điểm giao kết. Xét lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thống nhất quá trình thực hiện hợp đồng không thực hiện được do hai bên không thống nhất việc di dời 06 ngôi mộ ra khỏi thửa đất và thửa đất cấp cho hộ nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng không có đủ thành viên trong hộ, anh B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 và anh S đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Xét thấy, anh S đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận, anh B đã tạo điều kiện cho anh S trả tiền nhưng anh S cứ né tránh, kéo dài thời gian gây thiệt thòi quyền lợi cho anh B, do đó cần buộc anh S trả số tiền 30.000.000đồng cho anh B trong thời gian nhất định. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh B là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Xét lời trình bày của anh S đồng ý trả số tiền đặt cọc 30.000.000đồng và hẹn khi nào có tiền sẽ trả cho anh B, lời trình bày này không được anh B đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công B.

Hủy Giấy tay đặt cọc ngày 28/5/2022 giữa anh Nguyễn Công B và anh Đặng Văn S.

Buộc anh Đặng Văn S có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Công B số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh B có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh S chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí: Anh Đặng Văn S phải chịu 1.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho anh Nguyễn Công B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 750.000đồng theo biên lai thu số 0020987 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu HS, AV.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Chinh