

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 61/2022/DS-ST
Ngày 20-9-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Thanh Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Dũ
2. Ông Nguyễn Hoàng Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh An – Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2021/TLST-DS ngày 18-5-2021, về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXXST - DS ngày 28-6-2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện H, tỉnh Long An, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-9-2022) (có mặt).

2. *Bị đơn:* ông Võ Hồng L, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện P, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Vào ngày 17-8-2020, ông Nguyễn Văn T với ông Võ Hồng L ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1060, tờ bản đồ C1, diện tích 794m², tại ấp T, xã Đ, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00659, do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp ngày 09-5-2014 cho ông Võ Hồng L và tài sản gắn liền với đất là căn nhà. Giá trị hợp đồng là 420.000.000 đồng (*bốn trăm hai mươi triệu đồng*)

Theo nội dung hợp đồng thì số tiền ông T đặt cọc cho ông L là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*). Sau khi giao đủ số tiền đặt cọc, phía ông L chịu trách nhiệm lo thủ tục giấy tờ hoàn chỉnh, nhưng ông L lẩn tránh thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T.

Sau đó, ông T phát hiện ông L muốn tự ý đơn phương hủy hợp đồng giao dịch và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba, không thông báo cho ông T biết lý do của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, cũng không có thỏa thuận bồi thường về số tiền đã nhận của ông T.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc thửa đất số 1060, diện tích 794m² tại ấp T, xã Đ, huyện P, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 929762, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00659 ngày 09-5-2014 do ông Võ Hồng L đứng tên. Buộc ông Võ Hồng L có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận của ông T là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*) và yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*) do phía ông L đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tổng cộng buộc ông Võ Hồng L trả ông số tiền là 240.000.000 đồng (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*).

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Võ Hồng L đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có nộ cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Kiểm sát viên phát biểu: Về tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có kiến nghị khắc phục về

tổ tụng. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T; buộc ông L chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Võ Hồng L được Tòa án triệu tập hợp lần thứ hai, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông L.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét giữa T với ông L có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 17-8-2020 và ông T đã giao cho ông L số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng để đảm bảo việc ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1060, tờ bản đồ C1, diện tích 794m² tại ấp T, xã Đ, huyện P, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00659 ngày 09-5-2014 (đã cấp đổi thành số CS01142 vào ngày 16-12-2020) do ông Võ Hồng L đứng tên cho ông T. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T như đã thỏa thuận, mà chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác. Như vậy, ông L đã vi phạm hợp đồng.

Do đó, việc ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông L trả lại số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng và bồi thường cho ông số tiền 120.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận, nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4]. Xét ý kiến và đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 328, 357, khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự, Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 17-8-2020 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Võ Hồng L.

2. Buộc ông Võ Hồng L hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*).

3. Buộc ông Võ Hồng L bồi thường cho ông Nguyễn Văn T số tiền 120.000.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu đồng*).

4. Về án phí:

- Ông Võ Hồng L phải chịu 6.300.000 đồng (*sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 21049 ngày ngày 18-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

5. Về lãi suất chậm thi hành án:

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, 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 của Bộ luật Dân sự.

6. Về quyền kháng cáo:

Ông T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Về hướng dẫn quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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;
- + ND: (01);
- + BD: (01);
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND. H. Tân Phước;
- Chi cục THADS. H. Tân Phước;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Thanh Liêm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

