

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 19/2022/DSST
Ngày: 25/02/2022
V/v: T/c HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thị Thanh Trúc**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**
- Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều Trang**

– Cán bộ Tòa án nhân dân quận NK.

- Đại diện Viện kiểm sát quận NK tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy Ngân** – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2021/TLST-DSST ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 856/2021/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 25/01/2022, giữa các đương sự:

* **N đơn:** Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1953.

Bà **Đỗ Thị M**, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số 1/21 tổ 6, khu vực Thới Ninh, phường AD, quận BT, thành phố Cần Thơ.

* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 141B tổ 2, khu vực 2, phường AK, quận NK, thành phố Cần Thơ

(*N đơn có mặt, bị đơn vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 4 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án N đơn ông Võ Văn C và bà Đỗ Thị M trình bày:** Vợ chồng tôi có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh N phần đất diện tích 3.943,3m², thửa 281, tờ bản đồ 09, giấy chứng nhận QSD đất số H000777 do UBND quận BT cấp ngày

09/10/2006 cho ông Võ Văn C đứng tên chủ sử dụng. Đất tọa lạc: Tổ 2, Khu vực Thới Ninh, phường AD, quận BT, Thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 3.943.400.000đồng. Đảm bảo cho giao dịch này tại văn phòng công chứng Thiệu Ngọc Tuyết, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2021. Theo đó ông N đặt cọc cho vợ chồng tôi số tiền là 400.000.000đồng. Hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên mặc dù đã nhiều lần liên hệ nhưng ông N vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Vợ chồng tôi có yêu cầu ông N tới phòng công chứng để hủy hợp đồng đặt cọc nhưng ông N không đồng ý và từ đó đến nay chúng tôi không liên lạc được với ông N.

Do ông N không thực hiện đúng thỏa thuận nên chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/01/2021 giữa chúng tôi và ông Nguyễn Thanh N. Buộc ông N phải chịu mất số tiền cọc 400.000.000đồng.

*** *Quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông Nguyễn Thanh N*** luôn vắng mặt. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng, niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên tòa, các N đơn giữ N yêu cầu như đã trình bày. Bị đơn vắng mặt.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Việc đặt cọc của hai bên được xác lập tại hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc Tuyết. Hợp đồng thỏa thuận số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng. Các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giao tiền và các giấy tờ pháp lý về QSD đất cho nhau trong vòng 30 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Đã quá thời hạn theo thỏa thuận, mặc dù phía ông C, bà M nhiều lần liên hệ thúc giục nhưng ông N vẫn chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Ông N đã tự ý chấm dứt hợp đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng không được thực hiện là của ông N nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn.

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 kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của N đơn. Xét đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án tiến hành triệu tập đối với ông Nguyễn Thanh N tuy nhiên ông N luôn vắng mặt. Do vậy sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục niêm yết, tổng đạt theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông N là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện: Theo chứng cứ mà N đơn cung cấp thể hiện vào ngày 19/01/2021 tại Văn phòng công chứng Thiệu Ngọc Tuyết, N đơn ông Võ Văn C, bà Đỗ Thị M và bị đơn Nguyễn Thanh N đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Hai bên thực hiện việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu vực Thới Ninh, phường AD, quận BT, Thành phố Cần Thơ; diện tích 3.943,3m² (trong đó 200m² đất ở tại đô thị, 359m² đất trồng cây lâu năm; 3384m² đất trồng lúa), giấy chứng nhận QSD đất số AG 741135, sổ vào sổ cấp GCN: H000777 do UBND quận BT cấp ngày 09/10/2006, sửa đổi bổ sung ngày 04/10/2019. Giá chuyển nhượng là 3.943.400.000đồng. Hai bên đặt cọc số tiền là 400.000.000đồng. Các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giao tiền và các giấy tờ pháp lý về QSD đất cho nhau trong vòng 30 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Trong trường hợp bên A (ông Nguyễn Thanh N) tự ý chấm dứt, không ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên thì phải chịu mất số tiền cọc đã đặt cho bên B (ông Võ Văn C, bà Đỗ Thị M).

Như vậy, Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có hiệu lực (19/01/2021), các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, giao tiền và các giấy tờ pháp lý về QSD đất cho nhau. Tính đến ngày tòa án thụ lý vụ kiện là đã hơn 04 tháng. Hơn nữa, trong quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án quận NK cũng tiến hành tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập ông N đến Tòa để cho các bên có cơ hội hòa giải nhưng ông N luôn vắng mặt. Điều đó cho thấy ông có ý không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký. Lỗi để đưa đến hợp đồng không thực hiện là của ông N nên căn cứ tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2021 và Điều 328 Bộ luật dân sự ông Nguyễn Thanh N phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho ông Võ Văn C và bà Đỗ Thị M là phù hợp quy định pháp luật. Xét yêu cầu khởi kiện của N đơn là có căn cứ để chấp nhận. Do vậy, cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/01/2021 giữa ông Võ Văn C, bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Thanh N. Ông N phải chịu mất số tiền cọc 400.000.000đồng cho ông Võ Văn C và bà Đỗ Thị M.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do N đơn thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí nên không điều chỉnh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 179, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
Điều 328 Bộ luật dân sự;
Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Võ Văn C, bà Đỗ Thị M.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/01/2021 giữa ông Võ Văn C, bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Thanh N.

2. Ông Nguyễn Thanh N phải chịu mất số tiền cọc 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) cho ông Võ Văn C và bà Đỗ Thị M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí vụ kiện.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

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 tự 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 TP Cần Thơ “để báo cáo”.
- VKSND TPCT, Q. NK “để theo dõi”.
- Các đương sự “để biết”.
- THA DS Q. NK “để thi hành”.
- Lưu hồ sơ Dân sự.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Cao Thị Thanh Trúc

