

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 110/2022/DS-ST

Ngày 13/7/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN KIM NGỌC**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **NGUYỄN VĂN HIỀN**

2. Bà **NGUYỄN THỊ KIM HẠNH**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **NGUYỄN TRẦN HỒNG NHUNG** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý: 361/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự.

**Nguyên đơn:** Bà **PHAN THỊ TH**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh T.

**Đại diện ủy quyền:** Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Số 125/3, LTK, tổ A, khu phố B, phường C, thành phố M, tỉnh T.

**Bị đơn:** Bà **LÊ THỊ Đ**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 06/12/2021 và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Phan Thị Th là ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 02/4/2019 bà Th có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đ tổng diện tích 42m<sup>2</sup> với chiều ngang 7m, chiều dài 6m, đất tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh T để kinh doanh, thời hạn thuê là 5 năm, tính từ ngày 02/4/2019

đến ngày 02/4/2024 với giá 1.800.000đ/tháng, giá thuê không thay đổi trong thời hạn 05 năm hợp đồng, phương thức thanh toán 06 tháng trả 01 lần số tiền 10.500.000đ, bên thuê đất đặt cọc trước số tiền 21.000.000đ, khi hết thời hạn hợp đồng bên cho thuê sẽ trả lại tiền cọc, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà Th đưa cọc cho bà Đ 21.000.000đ và trả tiền thuê đất trước 6 tháng 10.500.000đ, bà Th nhận đất cất nhà tiền chế kinh doanh vật liệu xây dựng, đến ngày 02/10/2020 bà Th trả tiền thuê đất 06 tháng tiếp theo, quá trình hoạt động được 01 năm thì phần đất bị nhà nước thu hồi ngang 7m dài 4m mở rộng lộ giới, cơ sở bà bị tháo dỡ không còn hoạt động, bà Th có yêu cầu bà Đ giao phần đất phía trong cho đủ diện tích theo hợp đồng để bà kinh doanh nhưng bà Đ không đồng ý và không trả tiền cọc lại cho bà.

Nay bà Phan Thị Th yêu cầu bà Lê Thị Đ trả cho bà tiền cọc 21.000.000đ bà đã đặt cọc trước đây. Bà Th xin rút lại đối với yêu cầu bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 21.000.000đ.

***- Bị đơn bà Lê Thị Đ đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập họp lệ nhiều lần để hòa giải và xét xử nhưng bà Đ không ghi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không lý do.***

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án: Bị đơn bà Lê Thị Đ trú tại: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh T. Do đó, tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn trình bày, ngày 02/4/2019 bà Th có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của bà Đ tổng diện tích 42m<sup>2</sup> với chiều ngang 7m, chiều dài 6m, tại Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh T để làm nơi kinh doanh, thời hạn 5 năm, giá 1.800.000đ/tháng, phương thức thanh toán 06 tháng trả 01 lần, bên thuê đất đặt cọc trước số tiền 21.000.000đ, khi hết thời hạn hợp đồng bên cho thuê sẽ trả lại tiền cọc, nếu bên

nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng, bà Th đưa cọc cho bà Đ 21.000.000đ và trả tiền thuê đất trước 6 tháng là 10.500.000đ, bà Th nhận đất cất nhà tiền chế kinh doanh vật liệu xây dựng, đến ngày 02/10/2020 bà Th trả tiền thuê đất 06 tháng tiếp theo, cửa hàng bà Th hoạt động được 01 năm thì nhà nước thu hồi ngang 7m dài 4m mở rộng lộ giới, cơ sở bà bị tháo dỡ không còn đủ diện tích hoạt động, bà Th thỏa thuận cùng bà Đ giao phần đất phía trong cho đủ diện tích theo hợp đồng để bà tiếp tục kinh doanh nhưng bà Đ không đồng ý và không trả tiền cọc lại cho bà Th nên bà khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy, quan hệ tranh chấp phát sinh theo quy định tại điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 21.000.000đ tiền đặt cọc, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng thuê đất viết tay ngày 02/4/2019, tại Điều 2 có nội dung “... *Đã đặt cọc tiền trước một năm là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng chẵn)*...”; Tại Điều 5 có nội dung “Trong thời gian 5 năm hợp đồng mà bỏ ngang là mất cọc...”. Xét quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất giữa hai bên, bà Th đưa cọc cho bà Đ 21.000.000đ và nhận đất cất nhà tiền chế kinh doanh vật liệu xây dựng, bà Th đi vào hoạt động và đã trả đủ tiền thuê đất 01 năm, do phần đất của bà Đ cho bà Th thuê bị nhà nước thu hồi mở rộng lộ giới nên cơ sở bà Th bị tháo dỡ, phía bà Th thỏa thuận dời vào phần đất bên trong của bà Đ để đủ diện tích kinh doanh nhưng bà Đ không đồng ý, xét thấy trường hợp nhà nước thu hồi đất phía bà Th không đủ diện tích kinh doanh nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất các bên đã ký kết đây là trường hợp bất khả kháng, ngoài ra tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định khi ký hợp đồng thuê đất, bà Th không biết đất bà Đ sẽ bị thu hồi mở rộng lộ giới vì vậy bà Th không có lỗi theo Điều 5 của hợp đồng mà các bên đã ký kết ngày 02/4/2019. Còn phía bị đơn mặc dù đã được tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập mời hòa giải xét xử nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt xem như tự từ bỏ quyền bảo vệ quyền và lợi ích được pháp luật quy định, do đó yêu cầu khởi kiện của bà Th là có cơ sở được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa đại diện ủy quyền nguyên đơn rút lại yêu cầu bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền là 21.000.000đ cho bà Phan Thị Th, đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: bà Lê Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết

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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 của 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Th

1.1 Buộc bà Lê Thị Đ trả cho bà Phan Thị Th 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng).

1.2 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Lê Thị Đ bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho bà Phan Thị Th số tiền 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng 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.

2. Về án phí:

- Bà Lê Thị Đ phải chịu 1.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Phan Thị Th số tiền 1.050.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001541 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Nguyễn Kim Ngọc**

