

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 54/2021/DS-ST
Ngày: 30-9-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Duy Thẩm;

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm C khai vụ án thụ lý số 344/2020/TLST-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **55/2021/QĐXXST-DS** ngày 11 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Chí C, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số 358, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh C: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; nơi cư trú: Khu phố 4, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ký ngày 06 tháng 10 năm 2020) có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ 8, ấp Thạnh Phú, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Chí C cùng người đại diện hợp pháp trình bày:

Do cần tiền nuôi dưỡng cha ông Nguyễn Văn Ng và mẹ bà Nguyễn Thị C bị bệnh nên vào ngày 22-10-2019 bà Nguyễn Thị G thay cha, mẹ (không có ủy quyền) giao kết với anh Nguyễn Chí C về việc chuyển nhượng diện tích 1.289,3 m², thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 41 và diện tích 1.261 m², thuộc thửa đất số 419, tờ bản đồ số 41, cả 02 diện tích đất này do ông Ng, bà C đứng tên đăng ký, sử dụng; đất tọa lạc tại ấp Thanh Phú, xã Tân Hiệp, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng cả 02 diện tích là 450.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh C và bà G có ký hợp đồng đặt cọc, bà G đã nhận tiền đặt cọc 250.000.000 đồng. Tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ghi là “Chờ tới ngày ra C chứng sang lại hai miếng đất cho bên A thì bên A (tức anh C) có trách nhiệm trả số tiền còn lại 200.000.000 đồng...”, ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận chi phí tách thửa, hậu quả khi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Sự việc được anh Phan Văn Nguyên là cháu bà G chứng kiến, ký tên xác nhận.

Khi ký hợp đồng đặt cọc bà G có giao cho anh C giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306506, sổ vào sổ cấp GCN: CS02209 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306514, sổ vào sổ cấp GCN: CS02217, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2018.

Sau khi giao kết việc chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc thì các bên có đến Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh để làm hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nhưng ông Ng, bà C bệnh nặng nên C chứng viên không đồng ý C chứng. Do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng 02 diện tích trên, anh C yêu cầu bà G trả lại số tiền đã đặt cọc, nhưng bà G không đồng ý. Nay anh C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị G trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, không yêu cầu gì khác; sau khi bà G trả số tiền 250.000.000 đồng thì anh C sẽ trả cho bà G 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị G nhiều lần, bà G có đến Tòa án nhưng không trình bày ý kiến bằng văn bản và từ chối làm việc; khi xét xử vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: 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 đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến vụ án tại phiên tòa thì yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C là có căn cứ chấp nhận. Do đó, đề Ng Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Ng quyết 326/2016/UBTVQH14 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, xử theo hướng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C đối với bà Nguyễn Thị G về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí C số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 (hai trăm, năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh C không yêu cầu gì thêm.

Anh Nguyễn Chí C có nghĩa vụ trả lại cho bà G 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306506, số vào sổ cấp GCN: CS02209 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306514, số vào sổ cấp GCN: CS02217, đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2018 do ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký, sử dụng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị G phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị L là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Chí C (nguyên đơn) có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị G là bị đơn trong vụ án, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh C, bà L và bà G.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Anh Nguyễn Chí C yêu cầu một mình bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà G đã được triệu tập hợp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng, nhưng bà vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu của nguyên đơn nên coi như bà G từ bỏ quyền lợi của mình. Xét thấy, khi anh Nguyễn Chí C khởi kiện tranh chấp yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, có cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là giấy đặt cọc ghi ngày 22-10-2019 có nội dung “...Hôm nay ngày 22-10-2019 cô Nguyễn Thị G có nhận cọc hai thửa đất số tiền 250.000.000 đồng, chờ tới ngày ra C chứng sang lại hai miếng đất cho bên A thì bên A (tức anh C) có trách nhiệm trả số tiền còn lại 200.000.000 đồng...” tại bút lục số 36, chứng cứ này cũng đã được Tòa án C khai và gửi cho bà G nhưng bà G không có ý kiến nên căn cứ Điều 91 và Điều 92 của

Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là chứng cứ hợp pháp dùng để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Chí C với bà Nguyễn Thị G, về hình thức được các bên có lập thành văn bản nên phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự. Xét thấy, tại nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên các bên có thỏa thuận đối tượng phải thực hiện hợp đồng, số tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng..., nội dung này phù hợp với khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc không ghi thời gian các bên phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ ghi “...Chờ tới ngày ra công chứng sang lại hai miếng đất cho bên A thì bên A (tức anh C) có trách nhiệm trả số tiền còn lại 200.000.000 đồng...”.

[2.3] Khi giải quyết vụ án, anh C thừa nhận các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà chỉ ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lý do khi đến Phòng Công chứng số 3 để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị C là người đứng tên quyền sử dụng đất bị bệnh nặng, không đến ký chuyển nhượng quyền hai diện tích đất như anh C và bà G đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc. Do đó, đây là lý do khách quan dẫn đến các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên anh Nguyễn Chí C yêu cầu bà G phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Chí C và người đại diện hợp pháp của anh thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà G có giao cho anh C giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306506, sổ vào sổ cấp GCN: CS02209 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306514, sổ vào sổ cấp GCN: CS02217, đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2018 do ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký, sử dụng. Do anh C nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên từ bà G nên anh đồng ý trả lại 02 giấy chứng này cho bà G nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C đối với bà Nguyễn Thị G về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí C số tiền nhận đặt cọc 250.000.000 đồng (hai trăm, năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh C không yêu cầu gì thêm.

Anh Nguyễn Chí C có nghĩa vụ trả lại cho bà G 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306506, sổ vào sổ cấp GCN: CS02209 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306514, sổ vào sổ cấp GCN: CS02217, đều được Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2018 do ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký, sử dụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền được Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 27 của Ng quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Ng quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí C đối với bà Nguyễn Thị G về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí C số tiền nhận đặt cọc 250.000.000 đồng (hai trăm, năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh C không yêu cầu gì thêm.

Anh Nguyễn Chí C có nghĩa vụ trả lại cho bà G 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306506, số vào sổ cấp GCN: CS02209 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 306514, số vào sổ cấp GCN: CS02217, đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07-6-2018 do ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký, sử dụng.

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 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị G phải chịu 12.500.000 (mười hai triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Chí C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 6.287.000 (sáu triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn) đồng tại biên lai thu số 0001353 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Anh Nguyễn Chí C, bà Nguyễn Thị G có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

6. 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 thoả 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 tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

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

Trần Thanh Quốc