

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **10/2021/DS-ST**

Ngày: 05/3/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Hùng Dương;
2. Ông Phạm Văn Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lưu Kim Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 348/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 và **Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2021/QĐST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021**, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 61, Khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh B, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. **Bị đơn:**

+ Ông Hồ Văn H, sinh năm 1956; vắng mặt.

+ Bà Trương Thị M, sinh năm 1957; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 74, Khu phố 9, phường H, thành phố T, tỉnh B.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Văn Thị Thanh Tr, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 61, Khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh B, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. **Người làm chứng:**

4.1. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1988, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Ngọc Kh, sinh năm 1981, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 91, Khu phố 14, phường P, thành phố T, tỉnh B, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/8/2020 (nộp tại Tòa án ngày 04/9/2020) và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thái H trình bày: Ngày 20/8/2020, ông Hồ Văn H cùng vợ là bà Trương Thị M ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL605995, sổ vào sổ CH 02661 do UBND thành phố T cấp cho ông Hồ Văn H ngày 27/12/2012, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men trên cho ông Nguyễn Thái H với giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng, nội dung cụ thể như sau:

Đặt cọc lần 1 số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 20/8/2020;

Đặt cọc lần 2 số tiền 650.000.000 đồng vào ngày 30/8/2020;

Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày đặt cọc (20/8/2020) đến ngày 20/11/2020 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thái H sẽ thanh toán cho ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng;

Bên A (Hồ Văn H và bà Trương Thị M) phải hoàn tất thủ tục đến khi ra công chứng và giao hồ sơ cho bên B (Nguyễn Thái H); Các khoản thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân thì bên B (Nguyễn Thái H) phải chịu; Bên B (Nguyễn Thái H) có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền; trường hợp ông H và bà M không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc thay đổi ý kiến không bán thì phải bồi thường tiền cọc cấp đôi cho ông H. Nếu ông H không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Ông H có quyền thay đổi người đứng tên trên hợp đồng khi ra công chứng; Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (ông H và bà M) phải hoàn trả lại tiền cọc cho bên B (ông H) đã đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc lần 1 vào ngày 20/8/2020, ông H biết được phần nhà đất trên nằm trong quy hoạch giao thông nên đã gặp ông H và bà M để thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 và nhận lại số tiền cọc 150.000.000 đồng nhưng ông H và bà M không đồng ý mà cho rằng nếu ông H không tiếp tục hợp đồng đặt cọc thì mất cọc. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M với ông Nguyễn Thái H ngày 20/8/2020; Buộc ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 150.000.000^d (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với nội dung trong hợp đồng đặt cọc có ghi thửa đất tọa lạc tại phường Đ, thành phố T là do ông không đọc kỹ nội dung nên không phát hiện ra có sự sai sót về tọa lạc thửa đất, chứ thực tế thửa đất trên tọa lạc tại phường H, thành phố T.

Đối với số tiền 150.000.000đ mà ông H đã đặt cọc cho ông H và bà M thì ông H xác định đây là tài sản riêng của ông H chứ không phải là tài sản chung giữa ông H và vợ là bà Văn Thị Thanh Tr.

Kèm theo ý kiến, yêu cầu của mình, nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/8/2020 (bản phô tô); Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 24/8/2020 (bản phô tô); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL605995, số vào sổ CH 02661 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp cho ông Hồ Văn H ngày 27/12/2012 (bản phô tô).

* *Đối với bị đơn ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M: Ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

* *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị Thanh Tr trình bày: Bà Văn Thị Thanh Tr là vợ của ông Nguyễn Thái H. Bà T thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H, bà T không có ý kiến gì thêm.*

Kèm theo ý kiến của mình, bà Văn Thị Thanh Tr đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ: Bản tự khai của bà Văn Thị Thanh Tr (bản chính).

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2020 và ngày 02/12/2020, người làm chứng là bà Lê Thị Th và ông Nguyễn Ngọc Kh khai: Thông qua ông Lưu Quốc L, bà Th và ông Kh biết được ông H và bà M có nhu cầu chuyển nhượng phần diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B, trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men nên bà Th và ông Kh đã giới thiệu cho ông Nguyễn Thái H. Sau khi được bà Th và ông Kh dẫn bà T và ông H đến xem nhà đất, ông H và bà M với ông H đã đồng ý thỏa thuận việc chuyển nhượng nên cùng ngày 20/8/2020 các bên đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất trên với giá 1.800.000.000 đồng tại nhà ông H, bà M. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (ngày 20/8/2020), ông H đã đặt cọc cho bà M và ông H số tiền 150.000.000 đồng; ngày 30/8/2020 sẽ đặt cọc tiếp 650.000.000đ nếu như mọi thủ tục giấy tờ không vướng mắc gì cũng như phần đất không tranh chấp, không nằm trong diện quy hoạch và trong vòng 90 ngày kể từ ngày 20/8/2020 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000đ.*

Toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 là do ông Kh viết, sau khi viết xong các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc và thống nhất ký tên. Bà Th và ông Kh cũng là người chứng kiến toàn bộ việc ký kết hợp đồng và giao nhận tiền giữa ông H và ông H, bà M. Đối với việc ghi thửa đất tọa lạc tại phường Đ là do ông Kh đã nhầm lẫn với địa chỉ nơi ở của ông H vì ở mặt phía ngoài của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi địa chỉ là ông H là ở phường Đ nên ông đã ghi nhầm chứ thực chất địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường H.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông H đã nhờ bà Th và ông Kh làm các thủ tục để sau này ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như sang tên cho ông H. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục thì bà Th và ông Kh biết được phần nhà đất trên đang nằm trong quy hoạch đất giao thông nên đã báo cho ông H, ông H đi tìm hiểu lại thì biết được phần nhà đất nằm trong quy hoạch nên không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông H và bà M trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng nhưng ông H và bà M không đồng ý và cho rằng không mua nữa thì mất cọc, trong khi đó trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận rất rõ là “*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì ông H và bà M phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông H đã đặt cọc*”. Còn trước đó, ông Kh, ông H và bà Th hoàn toàn không biết đất nằm trong quy hoạch. Do các bên không thỏa thuận được nên buộc ông H phải khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố Tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các điều 70, 71, 73, 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại các điều 70, 72, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

+ Về mặt nội dung: Trên cơ sở các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thái H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M trả lại tiền cọc nên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền:* Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc phường H, thành phố T, tỉnh B nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự:* Nguyên đơn, ông Nguyễn Thái H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị Thanh Tr có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điều 227, 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngày 20/8/2020, ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M với ông Nguyễn Thái H ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B với giá 1.800.000.000đ. Nội dung chính như sau:

Lần 1: Ngày 20/8/2020 số tiền 150.000.000 đồng;

Lần 2: Ngày 30/8/2020 số tiền 650.000.000 đồng;

Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày đặt cọc (20/8/2020) đến ngày 20/11/2020 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Thái H sẽ thanh toán cho ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng. Xét, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào Điều 117, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2018 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ông H phát hiện phần đất mà hai bên ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng đang nằm trong quy hoạch giao thông nên ông H đã gặp ông H và bà M để thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và nhận lại số tiền đã đặt cọc 150.000.000đ nhưng ông H và bà M không đồng ý nên ông H phải khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M với ông Nguyễn Thái H ngày 20/8/2020; Buộc ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M trả lại cho tôi số tiền đặt cọc 150.000.000^d (Một trăm năm mươi triệu đồng), không yêu cầu tiền phạt cọc.

Quá trình tố tụng giải quyết, bị đơn ông H và bà M đã Tòa án được Tòa án tổng đặt hợp lệ nhiều lần nhưng ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M không đến Tòa án cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, thể hiện bị đơn vắng mặt không có lý do chính đáng là đã tự từ bỏ quyền tố tụng và nghĩa vụ chứng minh của mình và phải chịu hậu quả pháp lý từ việc này. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xem xét các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và do Tòa án thu thập.

[2.2]. Về thông tin thửa đất: Theo như theo nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 có ghi thửa đất tọa lạc tại phường Đ. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Thái H xác định do ông không đọc kỹ nội dung hợp đồng đặt cọc nên không phát hiện ra sự sai sót khi ghi tọa lạc về thửa đất tại phường Đ chứ thực tế phần diện tích đất 115,5m² mà hai bên ký hợp đồng đặt cọc tọa lạc tại phường H. Người làm

chứng ông Nguyễn Ngọc Kh là người ghi toàn bộ nội dung hợp đồng cũng xác định việc ghi thửa đất tọa lạc tại phường Đ là do sự nhầm lẫn với địa chỉ của ông Hồ Văn H vì ở mặt phía ngoài của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi địa chỉ là ông H là ở phường Đ nên ông đã ghi nhầm chứ thực chất địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường H. Mặt khác, qua xác minh tại địa phương cũng được biết diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B nên có căn cứ xác định phần đất trên tọa lạc tại phường Hiệp An chứ không phải tọa lạc tại phường Đ.

[2.3]. Theo nội dung hợp đồng các bên có thỏa thuận: *“Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền cọc bên B đã đặt cọc”*.

Nguyên đơn, ông Nguyễn Thái H cũng xác định việc ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Văn H và bà Trương Thị M để thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B là có thật, các bên ký kết hợp đồng với nhau hoàn toàn tự nguyện và ông H cũng đã đặt cọc cho ông H và bà M số tiền 150.000.000đ tại nhà ông H và bà M. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ông H và bà M hoàn toàn không nói cho ông H biết phần đất nằm trong quy hoạch, bản thân ông H cũng không biết phần đất nằm trong quy hoạch nên trong hợp đồng các bên mới thỏa thuận rất rõ là trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì ông H và bà M phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông H. Qua làm việc với người làm chứng bà Lê Thị Th và ông Nguyễn Ngọc Kh cũng xác định là thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, ông H, ông Kh và bà Th hoàn toàn không biết phần nhà đất nằm trong quy hoạch. Do đó, lời trình bày của ông H hoàn toàn phù hợp với người làm chứng ông Kh và bà Th.

Qua xác minh tại địa phương được biết *“Phần đất không giải tỏa, theo kế hoạch sử dụng đất năm 2020 và theo quy hoạch phân khu chức năng của phường H thì phần đất trên nằm trong quy hoạch đất giao thông. Kế hoạch sử dụng đất thay đổi theo từng năm. Theo quy hoạch phân khu chức năng và theo quyết định số 2308/QĐ-UB ngày 28/12/2012 thì quy hoạch phân khu chức năng của phường Hiệp An năm 2020 định hướng đến năm 2030 thì phần đất nằm trong quy hoạch giao thông nhưng chưa có quyết định thu hồi”*. Như vậy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất nằm trong quy hoạch phân khu chức năng theo định hướng phát triển của địa phương và chưa có quyết định thu hồi đất.

Theo nội dung hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận là trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (ông H, bà M) phải hoàn trả lại số tiền bên B (ông H) đã đặt cọc, các bên hoàn toàn không thỏa thuận là phần đất thuộc quy hoạch định hướng hay quy hoạch đã có quyết định thu hồi thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc, nên khi ông H biết được phần nhà đất hiện đang nằm trong quy hoạch thì không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2020 và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 150.000.000đ là đúng theo như thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, phù hợp với quy định tại Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn ông Nguyễn Thái H với bị đơn ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3]. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án thì ông H và bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí. Tuy nhiên, Điều 14 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 thì người đề nghị để được miễn án phí phải có đơn yêu cầu nộp cho Tòa án nhưng ông H và bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt không có lý do và cũng không có đơn yêu cầu đề nghị được miễn án phí nên ông H, bà M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm **a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39**, các điều 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328, Điều 427 Bộ luật Dân sự ;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H đối với bị đơn ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Tuyên Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M với ông Nguyễn Thái H ngày 20/8/2020 đối với diện tích đất 115,5m², thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL605995, số vào sổ CH 02661 do UBND thành phố T cấp cho ông Hồ Văn H ngày 27/12/2012.

- Ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Thái H số tiền đặt cọc là 150.000.000^d (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Văn H, bà Trương Thị M phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Nguyễn Thái H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016 – 0050401 ngày 22/9/2020.

4. 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, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Hồ Thị Hằng

