

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 25/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mai; ông Nguyễn Lâm Tới.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành, Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Chi, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 77/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị P** năm 1987; nơi cư trú: số D, tổ B, khóm P, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang có mặt.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn C** năm 1965; nơi cư trú: tổ G, ấp P, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị P1** (sau đây gọi tắt là bà P hoặc nguyên đơn) trình bày: Ngày 15/4/2022, bà với ông **Nguyễn Văn C1** kết Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2022 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022), việc giao kết trên cơ sở tự nguyện, có lập thành văn bản, có chữ ký, dấu lăn tay của bên bán là **Nguyễn Văn C2** mua là **Nguyễn Thị P2** làm chứng Trần Minh L Theo đó, các bên đồng ý thỏa thuận như sau: ông **Nguyễn Văn C3** nhượng cho bà phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 970,5m², đất tọa lạc **ấp P, xã A, T** chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, bà đã đặt cọc cho ông **C4** tiền 150.000.000 đồng vào ngày 15/4/2022, thời hạn đặt cọc là 60

ngày, đến ngày 14/6/2022, bà sẽ giao số tiền còn lại 250.000.000 đồng cho ông C5 hoàn tất thủ tục công chứng.

Việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 là để nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 970,5m², đất tọa lạc ấp P, xã A, T đã giao cho ông C4 tiền cọc 100.000.000 đồng vào ngày 15/4/2022 tại nhà của ông C6 sự chứng kiến của ông L 10.000.000 đồng tiền môi giới cho ông L1 vào ngày 15/4/2022 có sự chứng kiến của ông CQua ngày hôm sau (16/4/2022) bà giao tiếp số tiền 50.000.000 đồng cho ông C6 lập giấy ghi nhận, tổng cộng bà đã giao cho ông C4 tiền 150.000.000 đồng theo giấy biên nhận tiền ngày 16/4/2022 có dấu lẫn tay, chữ ký của ông Nguyễn Văn C7

Đến ngày 14/6/2022 các bên không thực hiện được theo thỏa thuận do phần đất ông C8 thuận chuyển nhượng với bà có liên quan đến bà Lê Thị N(người chung sống như vợ chồng với ông C9 đã chết) nên không thể thực hiện được việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà như thỏa thuận. Ông C10 rõ sự việc này, vì trước bà, ông C11 hứa hẹn chuyển nhượng phần đất này cho nhiều người nhưng đều không chuyển nhượng được do vướng thủ tục liên quan đến bà Lê Thị N1 đó, lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận thuộc về ông C. Khi thỏa thuận giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, ông C12 có thông tin cho bà biết sự việc liên quan đến bà Lê Thị N2 nay, ông C13 là người đang quản lý, sử dụng đất, trên đất có căn nhà bằng cây, lợp thiếc do ông C14 sử dụng để sinh sống.

Do ông C6 lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng đất nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn C7 có trách nhiệm trả cho bà 180.000.000 đồng, gồm trả số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng, chi phí môi giới cho người giới thiệu 10.000.000 đồng và bồi thường vi phạm hợp đồng 20.000.000 đồng. Bà rút lại một phần yêu cầu bồi thường vi phạm 70.000.000 đồng theo đơn khởi kiện. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn C15 bà Nguyễn Thị P1 (bản chính); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02388QSDĐ/iK do Ủy ban nhân dân huyện T ngày 30/6/2003 đứng tên sử dụng ông Nguyễn Văn C7(bản photo); giấy biên nhận tiền ngày 16/4/2022 (bản chính) cùng một số tài khác có trong hồ sơ vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản ghi nhận lời khai ngày 31/5/2023, ông C cung cấp ý kiến, lời khai thừa nhận có xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 970,5m² như bà P3 bày; đồng ý tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu, ông trả lại cho bà P4 tiền 180.000.000 đồng

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn trình bày ý kiến, yêu cầu như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử; xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P5 bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu, buộc ông C trả cho bà P số tiền 180.000.000 đồng; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông C trả số tiền 70.000.000 đồng đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà P khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông C trả tiền đặt cọc đã nhận. Ông C đang cư trú trên địa bàn thị xã T nên yêu cầu khởi kiện của bà P6 thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông C16 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C.

[3] Trong quá trình khởi kiện, hòa giải và tại phiên tòa, bà P rút lại yêu cầu bồi thường vi phạm theo đơn khởi kiện với số tiền là 70.000.000 đồng; việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của nguyên đơn về tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu; yêu cầu ông C trả số tiền 180.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà P và ông C cùng thừa nhận: việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 là tự nguyện nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 970,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn C17 tọa lạc ấp P, xã A, thị xã T thực hiện hợp đồng, bà P7 giao cho ông C4 tiền 150.000.000 đồng vào các ngày 15, 16/4/2022 nên đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự cùng thừa nhận, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C có lời khai xác định đồng ý tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu; ông C trả tiền cọc 150.000.000 đồng, trả phí môi giới 10.000.000 đồng và bồi thường vi phạm 20.000.000 đồng cho bà P8 Căn cứ Điều 117, 122, 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 vô hiệu, buộc ông C trả cho bà P số tiền 180.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự:

Ông C18 chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch của số tiền 180.000.000 đồng phải trả cho bà P8

Bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho bà P số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 147, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 117, 122, 131 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P1 về yêu cầu ông Nguyễn Văn C7 trả số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng theo đơn khởi kiện về bồi thường vi phạm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P9

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị P1 với ông Nguyễn Văn C7 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C7 trả cho bà Nguyễn Thị P1 180.00.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng, trong đó: tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng, phí môi giới 10.000.000 đồng, bồi thường vi phạm 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Văn C7** phải chịu 9.300.000 (chín triệu, ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Nguyễn Thị P10** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà **P11** nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 (sáu triệu, hai trăm năm mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số TU/2022/0008911 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) T, tỉnh An Giang

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tham gia phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND thị xã Tịnh Biên (2);
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

(Đã ký)

Phí Thị Phương Nhung