

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 25/2020/DS-ST.

Ngày: 04-9-2020.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thor.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Tự;

2. Ông Trần Hữu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà 10/2, ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2020 và quá trình giải quyết, nguyên đơn – ông Trần Văn H trình bày:

Vào tháng 5-2019 ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N một phần đất và có căn nhà cấp 4 trên đất với giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng/m ngang, hai bên thống nhất đo căn nhà diện tích ngang bao nhiêu thì chuyển nhượng đất bấy nhiêu, chiều dài là 40m, ông dự đoán diện tích khoảng 7,5m x 40m. Ông đặt cọc cho bà N số tiền 150.000.000 đồng, hai bên có lập

Giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 15-5-2019, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền; bà N có nghĩa vụ trả tiền Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thủ tục tách thửa sang tên theo quy định nhưng thời điểm này Nhà nước không cho tách thửa sang tên. Khoảng 02 tháng sang khi đặt cọc bà N có điện thoại yêu cầu ông đến để thực hiện thủ tục sang tên, do ông bệnh nên không đến được, khoảng 01 tháng sau ông có đến Ủy ban nhân dân xã hỏi Cán bộ địa chính thì được biết phần đất này đang bị kê biên để thi hành án vì vậy không thể sang tên cho ông được. Ông có đến thương lượng nhưng bà N đổ lỗi cho ông và không đồng ý trả tiền cọc. Ông có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã M để yêu cầu giải quyết; ngày 03-10-2019 tại Ủy ban nhân dân xã M hòa giải bà N đồng ý trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng nhưng hẹn thời hạn 04 tháng. Ngày 03-3-2020 bà N có trả cho ông số tiền 45.000.000 đồng, còn lại 105.000.000 đồng hẹn 02 tháng sau sẽ trả, bà N có viết tờ cam kết. Đến hạn bà N không trả số tiền trên cho ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà N trả cho ông số tiền 105.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Trần Thị N trình bày:

Bà quen biết ông H thông qua người môi giới chuyển nhượng đất. Ngày 15-5-2019 bà có chuyển nhượng cho ông H một phần đất và căn nhà trên đất, không thỏa thuận diện tích cụ thể mà thống nhất khi đo đạc diện tích chiều ngang căn nhà bao nhiêu thì tính bấy nhiêu, chiều dài 40m với giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng/m ngang. Ông H có đặt cọc cho bà số tiền 150.000.000 đồng. Khi này Nhà nước không cho tách thửa sang tên. 02 tháng sau Nhà nước cho tách thửa sang tên, bà liên lạc với ông H để thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông H nói bận không đến được, bà liên lạc nhiều lần nhưng ông H không đến. Tháng 12-2020 bà đã chuyển nhượng phần đất và căn nhà này cho người khác, thực hiện thủ tục sang tên xong thì ông H mới đòi bà trả tiền cọc. Tháng 3-2020 bà trả cho ông H số tiền 45.000.000 đồng, còn lại 105.000.000 đồng hẹn 02 tháng sẽ trả nhưng do dịch bệnh khó khăn nên bà chưa trả số tiền này cho ông H. Nay bà đồng ý trả cho ông H 105.000.000 đồng nhưng xin ông H cho bà thời hạn trả là 02 năm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, không vi phạm về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, buộc bà N trả cho ông H số tiền 105.000.000 đồng; về án phí: Bà N phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan yêu cầu, đề nghị của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị N trả tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà N cư trú tại ấp T, xã M, Huyện D nên Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 35, Điều 36 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H: Ngày 15-5-2019 ông H và bà N ký kết Giấy thỏa thuận thỏa thuận sang nhượng đất ngày 15-5-2019 trong đó có nội dung đặt cọc và phạt cọc, theo đó ông H nhận chuyển nhượng của bà N đất và căn nhà gắn liền với đất với giá trị chuyển nhượng là 37.000.000 đồng/m ngang, dài 40m; ông H đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền, mặt khác các bên đều xác định Nhà nước đang tạm ngưng việc tách thửa sang tên do đó không thể thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông H được. Bà N cho rằng đến tháng 7-2019 bà liên lạc với ông H nhiều lần nhưng ông H không đến để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không tách thửa sang tên cho ông H được, do ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác vào tháng 12-2019, sau đó ông H mới đòi tiền đặt cọc. Xét lời trình bày của bà N thấy rằng: khi hai bên xảy ra tranh chấp, ông H có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M giải quyết, tại phiên hòa giải ngày 03-10-2019 ông H cho rằng bà N đã chuyển nhượng đất cho người khác nhưng bà N không phản đối và đồng ý trả cho ông H tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, ông H không yêu cầu phạt cọc. Mặt khác, bà N cho rằng ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên khi hai bên xảy ra tranh chấp theo như bà N trình bày thì tại thời điểm này bà N chưa chuyển nhượng đất cho người khác nên hoàn toàn hai bên có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà lại đồng ý trả tiền cọc cho ông H mà không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đã trả cho ông H số tiền 45.000.000 đồng, cam kết 02 tháng sau sẽ trả số tiền còn lại là 105.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của bà N là không có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu xin trả dần của bà N: Bà N đồng ý trả cho ông H 105.000.000 đồng nhưng xin trả trong thời hạn 02 năm. Ông H không đồng ý. Xét thấy, ông H đặt cọc cho bà N từ ngày 15-5-2019 tuy nhiên hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng được, bà N đã chuyển nhượng đất cho người khác xong, khi hai bên xảy ra tranh chấp ông H đã cho thời hạn 04 tháng nhưng bà N vẫn không thực hiện hết nghĩa vụ trả tiền cho ông H. Xét thấy, việc vi phạm

nghĩa vụ của bà N như trên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông H nên không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc xin trả dân.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện ông H được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328, 427 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với bà Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Trần Thị N trả cho ông Trần Văn H số tiền 105.000.000 (một trăm lẻ năm triệu) đồng. Ghi nhận ông H không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông H 2.625.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0004555 ngày 25-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Trong 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 thỏa thuận thi hành, 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

- THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

Lê Thị Thơ