

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST
Ngày: 13- 4 - 2021
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 KIẾN TƯỜNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc Anh;
2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lệ- là thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Bà Ngô Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2020/TLST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch Nh, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp ONT, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Lê Mộng B, sinh năm 1954 (vắng mặt).

HKTT: Ấp Ch, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Địa chỉ tạm trú: Ấp ONT, xã BH, thị xã KT, tỉnh Long An

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1983. (có đơn xin vắng mặt). Địa chỉ: Ấp 2, xã TT, huyện TH, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và phần trình bày của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bạch Nh trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Theo đơn khởi kiện, bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất và nhà giữa bà và ông Lê Mộng B ký ngày 25/12/2019 đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 2, vị trí đất tại xã BH, thị xã KT. Yêu cầu ông B trả lại cho bà số tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông B đã trả cho bà 80.000.000 đồng. Nay bà thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông B trả lại số tiền cọc mà ông B còn thiếu bà là 420.000.000 đồng. Bà rút lại yêu cầu phạt cọc và rút lại một phần yêu cầu trả tiền cọc 80.000.000 đồng.

Về căn cứ khởi kiện:

Ông B có thỏa thuận bán cho bà Nh phần đất nhà tại ấp TĐ, xã BH, thị xã Kiến Tường. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2019, có xác nhận của trưởng ấp. Về thông tin thửa đất là thửa số 521, tờ bản đồ số 2 do ông B cung cấp chứ bà không được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết chính xác số thửa đất, ông B có dẫn bà vào xem tài sản là nhà và đất tại ấp TĐ. Nay xác minh ra thì tài sản trên không phải là của ông B, thông tin về số thửa đất cũng không đúng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2019 có thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày ông B sẽ ra hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và nhà cho bà, bà sẽ giao tiền chuyển nhượng cho ông B. Tuy nhiên đến hạn thì ông B thông báo chưa cung cấp được giấy tờ vì đất đang thế chấp ngân hàng nên không ra ký hợp đồng, các bên có thỏa thuận gia hạn thêm 01 tháng. Đến hạn ông B tiếp tục vi phạm hợp đồng mà không thực hiện.

Ngoài ra sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngày 06/01/2020 bà có đưa thêm tiền cọc cho ông B 200.000.000 đồng, có làm giấy biên nhận viết tay ghi tổng số tiền của hai lần đưa là 500.000.000 đồng. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông B có gọi điện cho bà và trả được 80.000.000 đồng trong số tiền 500.000.000 đồng nêu trên, số tiền cọc còn lại chưa trả là 420.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Mộng B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th xin vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Th xác định thửa đất (có nhà) của ông tại ấp TĐ, xã BH mà Tòa án xuống thẩm định là thửa đất có số thửa là 521, tờ bản đồ số 3. Thửa đất này do ông nhận chuyển nhượng và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định không biết ông Lê Mộng B là ai, ông cũng không mua bán đất với ông B. Do đó không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà Nh và ông B.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử: Thẩm phán, thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng là nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn đã được cấp, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn có cung cấp địa chỉ tạm trú của bị đơn tại xã BH (có xác nhận của Công an xã) nên Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý giải quyết là đúng quy định. Về yêu cầu của đương sự, tại thời điểm đặt cọc thì ông B không phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc. Do đó đề

ng nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả số tiền cọc 420.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc do nguyên đơn rút lại yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Bạch Nh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với ông B và yêu cầu ông B trả tiền cọc. Căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Lê Mộng B có hộ khẩu tại ấp Ch, xã TP, huyện ĐH nhưng không cư trú ở đây, tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn có cung cấp giấy xác nhận của Công an xã BH về việc ông B có đăng ký tạm trú tại ấp ONT, xã BH, thị xã Kiên Tường và đây cũng là địa chỉ cuối cùng bà Nh biết, ngoài ra không biết ông B đang ở đâu. Căn cứ Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm e Khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã Kiên Tường thụ lý giải quyết là đúng quy định.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông B theo quy định tại Điều 173 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông B vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa bà Nh có trình bày ý kiến xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút lại yêu cầu phạt cọc đối với ông B là 500.000.000 đồng và rút yêu cầu trả tiền cọc 80.000.000 đồng. Yêu cầu trên của nguyên đơn là tự nguyện, bị đơn vắng mặt không có ý kiến trình bày. Căn cứ Điều 217, Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

[3.2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Nh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2019, yêu cầu ông B trả số tiền cọc 420.000.000 đồng.

Bị đơn ông B vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án không có lý do nên được xem như tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào phần trình bày của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét giải quyết.

[3.2.1] Về hợp đồng đặt cọc: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc các bên ký ngày 25/12/2019 về việc thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà và đất ở tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 2, đất tại xã BH (có xác nhận của trưởng ấp), tuy nhiên theo kết quả xác minh của Tòa án thì đây là thửa đất số 521, tờ bản đồ số 3 (không phải tờ bản đồ số 2). Đồng thời, tại thời điểm tháng 12/2019 thì thửa đất và tài sản trên đất đứng tên bà Nguyễn Thị O, địa chỉ cư trú tại khu phố 3, Phường 1, thị xã KT, đến tháng 3/2020 bà O đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, hiện ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông B

không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B biết rõ mình không phải là chủ sử dụng đất nhưng vẫn giao kết và nhận tiền đặt cọc, nguyên đơn bà Nh không tìm hiểu về thông tin tài sản mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị lừa dối theo Điều 127 của Bộ luật dân sự.

[3.2.2] Về số tiền đặt cọc: Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Nh giao cho ông B 300.000.000 đồng tiền cọc, ngày 06/01/2020 bà Nh giao tiếp 200.000.000 đồng và xác định đây cũng là tiền cọc. Các bên có lập giấy biên nhận viết tay tổng số tiền 500.000.000 đồng, có chữ ký của ông Lê Mộng B. Như vậy, có căn cứ xác định ông B đã nhận của bà Nh tổng số tiền 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà Nh trình bày vào tháng 10/2020 thì ông B đã trả được cho bà 80.000.000 đồng, số tiền còn lại 420.000.000 đồng nay yêu cầu ông B trả là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thị Bạch Nh với ông Lê Mộng B.

Về chi phí xem xét thẩm định: Số tiền 1.000.000 đồng do bà Nh đã nộp tạm ứng, tại phiên tòa bà Nh trình bày tự nguyện chịu chi phí này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Ông Lê Mộng B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nh không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 192, 217, 218, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 127, 274, 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 18, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Nh về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Lê Mộng B.

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị Bạch Nh với ông Lê Mộng B về thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất thửa số 521, tờ bản đồ số 2, đất tại xã BH, thị xã KT.

Buộc ông Lê Mộng B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Nh số tiền cọc 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch Nh về việc yêu cầu ông Lê Mộng B trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng và 80.000.000 đồng tiền cọc.

3. Về chi phí xem xét thẩm định: 1.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Bạch Nh tự nguyện chịu. Bà Nh đã nộp xong.

4. Về án phí:

Ông Lê Mộng B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải nộp 20.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Bạch Nh không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bạch Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009361 ngày 08/9/2020 và số tiền 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009264 ngày 28/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

5. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bạch Nh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Mộng B có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được cấp, tổng đạt bản án theo Điều 173 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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 Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung