

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN G
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 81/2022/DS-ST

Ngày: 15-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN G, TỈNH LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh An;
2. Ông Trần Văn Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần G tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa- Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2022/TLST-DS, ngày: 31/5/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2022/QĐXX-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1980, nơi cư trú: Số 127/93/3, Z, Phường Y, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Đào Đức K, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Số 285, Quốc lộ 50, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần G, tỉnh LA. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trương Thị L, sinh năm: 1989, nơi cư trú: Số 285, Quốc lộ 50, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần G, tỉnh LA; (vắng mặt)

3.2. Ông Thân Trọng S, sinh năm: 1980; nơi cư trú: 28B đường 6, khu phố 4, phường B1, thành phố X1 thành phố HCM; (có mặt)

3.3. Ông Đoàn Thông H, sinh năm: 1986, nơi cư trú: Số 179, Quốc lộ 50, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần G, tỉnh LA. (có mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1967, nơi cư trú: Số nhà 127/93/3, Z, phường Y, Quận X, thành phố HCM; (vắng mặt)

4.2 Ông Trần Trường G, sinh năm: 1990, nơi cư trú: Số D113/45, ấp 4, xã Hưng Long, huyện B2 thành phố HCM; (vắng mặt)

4.3. Ông Lê Ngọc D, sinh năm: 1982, nơi cư trú: Số 153, đường 835A, khu phố Hòa T, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh LA. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27/4/2022, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Ngày 21/3/2022, giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L và Ông Đào Đức K có lập hợp đồng với tiêu đề Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất, bên chuyển nhượng là Ông Đào Đức K, bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ngọc L, thửa đất chuyển nhượng là 1231, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 149m², loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: Ấp Hòa T, TB (nay là khu phố Hòa T, thị trấn Cần G), huyện Cần G, tỉnh LA, do Ông Đào Đức K đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng trên diện tích 149m², bên Bà L đặt cọc trước cho Ông K 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được lập tại nhà Ông Lê Ngọc D (lúc đó Ông K nói Ông D là người hùn nhận chuyển nhượng thửa đất đó với Ông K). Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất do Ông G ghi. Thời gian thực hiện hợp đồng là 7 ngày, kể từ ngày nào thì không ghi nhưng mặc định cả 02 bên đều biết rõ bắt đầu tính từ ngày 21/3/2022 đến ngày 28/3/2022, việc thực hiện hợp đồng bao gồm ra công chứng ký tên hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền đầy đủ và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà L. Bà L đã đưa tiền đặt cọc là tiền mặt 100.000.000 đồng cho Ông K tại nhà Ông D ngay sau ký hợp đồng đặt cọc. Bên chuyển nhượng Ông K, bên nhận chuyển nhượng là Bà L cùng người chứng kiến Ông Trần Trường G cùng ký tên vào giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất.

Trong Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất có dòng chữ viết tay “Chuyển nhượng theo hiện trạng” là do Ông G ghi theo sự yêu cầu của Ông K, khi ký hợp đồng đặt cọc Bà L nghĩ chuyển nhượng theo hiện trạng là chuyển nhượng theo thửa đất có diện tích 149m² chứ không phải chuyển nhượng theo hiện trạng thực tế. Bà L không có yêu cầu Ông G, Ông K, Ông D giải thích cho Bà L hiểu rõ “chuyển nhượng theo hiện trạng” là như thế nào, Ông K không nói với Bà L chuyển nhượng diện tích bao nhiêu. Khi ký hợp đồng đặt cọc, Bà L và Ông K không có thỏa thuận là phải đo đạc có kích thước cụ thể rồi mới ký hợp đồng công chứng, Bà L chỉ nhìn vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng là dựa trên diện tích 149m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên Bà L và Ông K cũng không có thỏa thuận nếu diện tích đất thiếu không đủ diện tích 149m² thì sẽ giảm giá.

Ngày 07/3/2022, Ông G, Ông D, Ông K với Bà L có đi xem đất, hiện trạng lúc đó là đất trống, không tài sản gì trên đất, không có xây ranh gạch, không có hàng rào, không có trụ bê tông, đất tiếp giáp đường ngang khoảng 3m đổ bê tông. Từ ngày 07/3/2022 đến ngày đặt cọc 21/3/2022, Bà L chưa tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất, Ông K có chỉ ranh đất nhưng Bà L không phát hiện là đất bị mất. Trong giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất, mặc dù có ghi chuyển nhượng nhà nhưng thực tế các bên không có nhận chuyển nhượng nhà mà chỉ chuyển nhượng đất vì hiện trạng là đất trống.

Đến ngày 28/3/2022 Bà L và người bạn tên Thăng Trọng Sơn, đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy đợi Ông K đến để ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền đầy đủ. Đợi khoảng 30 phút, Ông K đến, bạn Bà L yêu cầu Ông K dẫn đi xem đất, bạn Bà L yêu cầu Ông K đo, Ông K có tiến hành đo thì biết đất mất, bên Ông K có yêu cầu công ty đến đo đạc nhưng họ không đo. Ông K hẹn sau một tuần nhờ người đến đo, đúng hẹn bên Ông K vẫn chưa nhờ ai đo, hẹn 01 tuần nữa vẫn không tiến hành đo. Sau hai tuần kể từ ngày 28/3/2022, Bà L yêu cầu Ông K trả tiền cọc, Ông K nói chỉ trả 50.000.000 đồng do đã cho tiền môi giới 50.000.000 đồng, Bà L hỏi Ông G thì ông ấy trả lời không có nhận tiền môi giới 50.000.000 đồng từ Ông K.

Nay, Bà L yêu cầu Tòa án buộc Ông K phải trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng số tiền yêu cầu Ông K trả là 300.000.000 đồng. Bà L chỉ yêu cầu một mình Ông K trả tiền, không yêu cầu vợ Ông K liên đới cùng trả do bà giao dịch với một mình Ông K.

Ông S có hùn với Bà L số tiền 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 1231. Bà L và Ông S thống nhất Bà L được đứng ra kiện Ông K, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà L buộc Ông K trả tiền cho Bà L thì Bà L yêu cầu được nhận. Còn việc hùn nhận chuyển nhượng đất giữa Bà L và Ông S, hai bên tự thỏa thuận, Bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà L không có đưa tiền môi giới cho Ông G, Ông D, còn Ông K đưa Ông G, Ông D bao nhiêu tiền môi giới thì Bà L không biết. Với số tiền này Bà L không có ý kiến gì.

Việc Ông Hùn nhận chuyển nhượng đất với Ông K thì Bà L không biết, việc giao dịch đặt cọc là giữa Bà L và Ông K, Bà L chưa từng gặp mặt ông Hùng. Bà L không yêu cầu Ông Hùng liên đới trả tiền cho Bà L, Bà L chỉ yêu cầu Ông K trả tiền cọc.

Bị đơn Ông Đào Đức K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 21/3/2022, giữa Ông Đào Đức K và Bà Nguyễn Thị Ngọc L có lập hợp đồng với tiêu đề Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất, bên chuyển nhượng là Đào Đức Khởi, bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị Ngọc L, thửa đất chuyển nhượng là 1231, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 149m², loại đất thổ cư, tờ bản đồ số 06, tọa lạc: Ấp Hòa T, TB (nay là khu phố Hòa T, thị trấn Cần G), huyện Cần G, tỉnh LA, do Ông K đứng tên chủ sử dụng.

Ông K thống nhất về giá trị chuyển nhượng thửa đất, giá trị đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc và thời hạn đặt cọc như Bà L trình bày. Bà L đã đưa tiền cọc là tiền mặt 100.000.000 đồng cho Ông K tại nhà Ông D ngay sau ký hợp đồng đặt cọc. Bên chuyển nhượng Ông K, bên nhận chuyển nhượng là Bà L, cùng người chứng kiến Ông Trần Trường G cùng ký tên vào giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất.

Trong Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất có dòng chữ viết tay “Chuyển nhượng theo hiện trạng” là do Ông G ghi. Ngày 21/3/2022, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên có đến xem đất. Khi đó Ông K chỉ ranh giới, Ông D và Ông G kéo thước dây kiểm tra đất cho Bà L xem thực tế. Ông K chỉ ranh, còn trao đổi như thế nào là việc giữa Ông G, Ông D và Bà L. Ông K chỉ nói cho Ông D biết đất thiếu, chứ không có nói với Bà L diện tích đất thiếu dưới 10m² như Bà L trình bày. Mặt khác, trong giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất, mặc dù có ghi chuyển nhượng nhà nhưng thực tế các bên không có nhận chuyển nhượng nhà mà chỉ chuyển nhượng đất. Trên đất lúc đặt cọc không có tài sản gì cả, là đất trống.

Ngày 28/3/2022, Ông K có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, Ông K đi cùng Ông D và Ông G, có gặp Bà L và bạn của Bà L. Bạn Bà L muốn đi xem đất lại, các bên mới ra thực tế, Ông D và Ông G kéo dây đo. Bạn của Bà L yêu cầu phải có trích đo trong ngày nhưng Ông D, Ông G không mời công ty đến kịp. Sau đó hẹn đến chiều, bạn Bà L vẫn không đồng ý ra công chứng mà xin lại tiền cọc nhưng Ông K không đồng ý trả cọc. Đến ngày 20/4/2022, Ông K đã lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa 1231 cho bà Dương Thị Chiến, giá chuyển nhượng 1.420.000.000 đồng, hiện tại bên bà Chiến đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc với bà Chiến thì Ông K không có thông báo cho Bà L biết vì đã quá thời hạn trong hợp đồng đặt cọc với Bà L.

Ông K không đồng ý với yêu cầu của Bà L là buộc Ông K phải trả số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng, do bên phía Ông K không vi phạm hợp đồng mà Bà L mới là người vi phạm. Trước đây Ông K có đồng ý trả lại cho Bà L 50.000.000 đồng tiền cọc vì Ông K đã trả tiền môi giới cho Ông D và Ông G, mỗi người là 15.000.000 đồng, tại nhà Ông D, Ông K cầm về 70.000.000 đồng, Ông K có dẫn bạn đi nhậu hết vài triệu đồng. Ông K đã đưa cho Ông G, Ông D tiền môi giới, số tiền này Ông K không yêu cầu Ông G, Ông D trả lại trong vụ án này. Sau này có phát sinh tranh chấp về việc môi giới và tiền môi giới Ông K yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Về việc Ông K hùn nhận chuyển nhượng đất với Ông H thì không có làm thành văn bản. Ông H không tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng đất với Bà L, Ông H cũng không nhận tiền đặt cọc của Bà L, Ông H không có nghĩa vụ gì với Bà L. Nếu có căn cứ tuyên buộc Ông K trả tiền cho Bà L thì tuyên buộc riêng Ông K trả không buộc Ông H cùng liên đới trả.

Còn việc Bà L hùn nhận chuyển nhượng đất với anh Thân Trọng Sơn thì Ông K không biết, Ông K không có nghĩa vụ gì với Ông S, đó là việc riêng của Bà L với Ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Thân Trọng S trình bày: Ông S và Bà L là bạn bè, Ông S có hùn nhận chuyển nhượng thửa đất 1231 với Bà L, giá tiền 1.400.000.000 đồng, Ông S hùn 250.000.000 đồng (số tiền này xuất phát từ khoản vay của Bà L còn nợ Ông S, Ông S và Bà L thống nhất chuyển thành tiền Ông S hùn nhận chuyển nhượng đất với Bà L). Ngày ký Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng đất 21/3/2022, Ông S bận công việc gia đình nên không đến tham gia giao dịch đặt cọc với Ông K và Bà L.

Ngày 28/3/2022, Ông S và Bà L có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, có mặt Ông D, Ông G, Ông K. Ông S xem Giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng đất 21/3/2022 thì không có ghi diện tích nên Ông S muốn xem đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đến xem đất phía trước giáp đường bê tông khoảng 3m, đất giáp đường cặp bên khoảng hơn 4m, bên Ông K có đem theo thước dây kéo thước đo, phía trước giáp đường nội bộ có cắm cọc mốc bê tông, còn phía sau thì không có cọc mốc nên không biết ranh giới tới đâu, khi đo thước dây ước tính diện tích đất chỉ khoảng 96m². Ông S nói với Ông D hoặc trả tiền cọc hoặc phải đo đạc chính xác thì Ông S mới nhận chuyển nhượng. Hai bên không thống nhất việc đo đạc thực tế. Bà L yêu cầu Ông K trả tiền cọc, Ông D đồng ý bên Ông K trả 50.000.000 đồng, Bà L không đồng ý, yêu cầu Ông K phải trả 100.000.000 đồng đã đặt cọc cho Bà L.

Trong vụ án này Ông S không có yêu cầu gì. Ông S đồng ý để cho Bà L đứng ra khởi kiện Ông K, nếu sau này Tòa án tuyên Ông K trả tiền cho Bà L thì đồng ý để một mình Bà L được nhận. Số tiền 250.000.000 đồng hùn nhận chuyển nhượng đất với Bà L nếu sau này giữa Ông S và Bà L có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thông Htrình bày: Ông Hcó hùn với Ông K nhận chuyển nhượng thửa đất 1231 vào năm 2021, giá nhận chuyển nhượng 1.353.000.000 đồng, Ông Hgóp số tiền là 400.000.000 đồng, việc góp vốn nhận chuyển nhượng đất không có lập văn bản. Việc Bà L và Ông K ký hợp đồng đặt cọc thì Ông Hbiết nhưng không tham gia giao dịch do Ông Hbận đi làm không có ở nhà, Ông Hkhông có nhận tiền đặt cọc của Bà L.

Việc Bà L kiện Ông K đòi tiền đặt cọc và phạt cọc thì Ông Hthấy không hợp lý. Nếu Tòa án tuyên buộc Ông K trả tiền cho Bà L thì tuyên Ông K trả, Ông Hkhông đồng ý cùng liên đới trả. Việc góp vốn nhận chuyển nhượng đất giữa Ông Hvới Ông K, Ông Hkhông có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, giữa Ông Hvà Ông K sẽ tự giải quyết.

Người làm chứng Ông D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Ông D với Ông K và Bà L không bà con, quen biết, thông qua một người khác Ông D

biết Ông K có chuyển nhượng đất nên tìm người chuyển nhượng đất giùm Ông K.

Khi Ông K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo cho Ông D thì có nói đất thiếu diện tích, thiếu diện tích bao nhiêu thì Ông D không biết, Ông D cũng có báo với Ông G là đất thiếu trước ngày Bà L xem đất. Trong giấy đặt cọc thì không ghi diện tích thửa 1231 mà ghi là chuyển nhượng theo hiện trạng là tự Ông G ghi, chuyển nhượng theo hiện trạng là chuyển nhượng trên thực tế không phải chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/3/2022 trước khi ký hợp đồng đặt cọc, Bà L có đến xem đất, có mặt Ông G, Ông D, Ông K, và nhiều người người khác đi theo xem. Ông K là người chỉ ranh. Hai bên ký giấy đặt cọc giá 1.400.000.000 đồng không dựa trên diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng theo hiện trạng. Tại thời điểm đặt cọc giữa Bà L và Ông K không có thỏa thuận là phải trích đo hay phải đo đạc diện tích cụ thể mới ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Ông D đã nhận được tiền môi giới 15.000.000 đồng từ Ông K.

Người làm chứng Bà N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà là chị ruột của chị Nguyễn Thị Ngọc L. Ngày 07/3/2022, bà và Bà L có đến xem phần đất mà Bà L nhận chuyển nhượng của Ông K, được môi giới bên Ông K dẫn đi xem đất. Tại thời điểm xem đất có Bà N, Bà L, có người môi giới và Ông K. Ngày hôm đó thì xem đất chứ không tiến hành đo đạc, không có kéo thước dây đo, Ông K có nói là đảm bảo đất đủ, người môi giới chỉ dẫn tới chỉ đất chứ không nói gì. Người môi giới và Ông K không nói đất thiếu. Bà N đi theo Bà L chứ không có góp vốn với Bà L nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Người làm chứng Ông Trần Trường G trình bày: Ông G là người ký tên chứng kiến trong hợp đồng đặt cọc giữa Bà L và Ông K. Ông G có nhận tiền môi giới là 15.000.000 đồng từ Ông D. Việc đặt cọc theo như hai bên trình bày là đúng. Tại văn phòng công chứng, bên phía Ông S, Bà L không đồng ý ký hợp đồng công chứng mà yêu cầu kiểm tra đất. Khi kiểm tra lại đất theo yêu cầu của Ông S có Ông G đi theo, Ông G có mời công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú nhưng không đo được do không có file. Khi kiểm tra đất thì Ông S phát hiện đất thiếu, đòi cọc lại thì Ông G có thỏa thuận trả lại 50.000.000 đồng nhưng Ông S không đồng ý. Sau đó Ông G thuyết phục Bà L nhận 50.000.000 đồng Bà L đồng ý nhưng Ông K không đồng ý trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần G phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc Ông Đào Đức K có trách nhiệm trả cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Bà L về phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và phần đất tranh chấp tại thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần G, tỉnh LA. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần G theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét bản chất của giao dịch dân sự giữa Bà Nguyễn Thị Ngọc L và Ông Đào Đức K đã xác lập chỉ là giao dịch đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà L và Ông K cung cấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022, thống nhất trình bày: Bà L và Ông K có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để Ông K chuyển nhượng cho Bà L thửa đất số 1231, tờ bản đồ số 06, loại đất ở tại nông thôn, tổng diện tích là 149m², chuyển nhượng theo hiện trạng, tọa lạc: Thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần G, tỉnh LA với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Ngày 21/3/2022, Bà L đặt cọc 100.000.000 đồng và Ông K xác định đã nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

[3.2] Nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 giữa Bà L và Ông K được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà L trình bày trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì Ông K có dẫn bà đi xem đất thì khi đó Bà L có thấy thửa đất nhận chuyển nhượng đó không có nhà cửa, không có cọc ranh. Diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 149m² nhưng Bà L không tiến hành kiểm tra kích thước đất mà ký hợp đồng đặt cọc. Ông K cũng không thông báo trực tiếp cho Bà L biết đất nhận chuyển nhượng bị thiếu diện tích, dù Ông K đã biết thông tin này. Sau khi có yêu cầu của bên đặt cọc, Ông K tiến hành đo đạc thực tế thì diện tích thửa đất 1231 bị thiếu nên dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét về lỗi thì cả hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến giao dịch dân sự không đạt được mục đích, nên không phải bồi thường thiệt hại. Cụ thể Bà L có lỗi trong việc không tìm hiểu thông tin liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng, Ông K không cung cấp cho Bà L biết phần diện tích 149 m² thì diện tích thực tế, hiện trạng có sự khác biệt như thế nào so với diện tích chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử buộc Ông Đào Đức K có trách nhiệm trả cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Bà L.

[3.4] Ông K cho rằng số tiền môi giới là 30.000.000 đồng là tiền mà Ông K đã trực tiếp đưa cho người môi giới Ông G và Ông D. Ông K không có ý kiến về số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Xét mối quan hệ góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà L và Ông S; Ông K và ông Hùng, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.6] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của 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 Ông Đào Đức K phải chịu án phí 5.000.000 đồng đối với số tiền phải trả cho Bà L. Bà L phải chịu án phí không được chấp nhận phạt cọc là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 116; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với Ông Đào Đức K về việc trả lại số tiền đặt cọc.

Buộc Ông Đào Đức K trả cho Bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với Ông Đào Đức K về việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc Ông Đào Đức K phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Bà L phải chịu án phí không được chấp nhận phạt cọc là 10.000.000 đồng. Bà L đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004536 ngày 27/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G chuyển sang án phí. Bà L phải nộp thêm 2.500.000 đồng.

5. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 Long An;
- VKSND huyện Cần Gi;
- Chi cục THADS huyện Cần Gi;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân

4. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa