

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 73/2022/ST-DS

Ngày 18-8-2022

“Về hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông Võ Đức Huy.
2- Ông Trần Văn Nhị.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2022/TLST- DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 27/4 ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị N1, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (ông N, bà N1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 24-6-2022 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Lê Ngọc T trình bày: Vào ngày 29-3-2022, ông T có thỏa thuận đặt cọc với ông Trần Văn N và bà Phạm Thị N1 để mua diện tích đất 3129 m² thuộc thửa đất số 114, diện tích 2615 m² và thửa đất số 123 diện tích là 514 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông T giao cho ông N, bà N1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, có lập giấy tay có chữ ký của bên bán và bên mua, có bà Phạm Thị T làm chứng. Sau đó thì ông T và ông N, bà N1 phát hiện giữa hai bên có nhầm lẫn về giá tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng cho một công đất chứ không phải là 600.000.000 đồng cho toàn bộ diện tích 3129 m². Hai bên đã thống nhất hủy bỏ việc đặt cọc, bên ông N đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng hẹn nhiều lần không trả. Do đó ông T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc ông N và bà N1 trả lại cho ông T số tiền

100.000.000 đồng trong thời hạn 03 ngày, ngoài ra ông T không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn N, bà Phạm Thị N1 trình bày: Ông N và bà N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T diện tích đất là 3129 m² thuộc thửa đất số 114 và thửa đất số 123 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Bình Lương 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/01 công đất chứ không phải giá của toàn bộ diện tích hai thửa đất. Ông N và bà N1 nhận của ông T tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, bà N1 là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc của ông T giao. Khi các bên phát hiện ra có nhầm lẫn về giá chuyển nhượng thì hai bên có trao đổi và thống nhất là hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, bà N1 và ông N trả lại ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên do bà N1 và ông N đã sử dụng hết số tiền nhận của ông T để trả nợ nên không hoàn trả ngay cho ông T được, khi bà N1 và ông N bán đất được thì sẽ trả tiền cho ông T.

Tòa án đã tổ chức hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện ông Lê Ngọc T yêu cầu ông Trần Văn N và bà Phạm Thị N1 trả ngay số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng ông N và bà N1 không đồng ý, như vậy tranh chấp giữa ông T với ông N và bà N1 là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Căn cứ theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và giấy nhận tiền đặt cọc xác định vào ngày 29-3-2022, ông N và bà N1 có nhận của ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Mục đích việc đặt cọc là bên ông N và bà N1 sẽ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 3129 m² gồm thửa đất số 114 và thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Bình Lương 1, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Sau khi ký kết và nhận tiền đặt cọc thì hai bên cho rằng có sự nhầm lẫn về giá tiền chuyển nhượng, ông N và bà N1 cho rằng giá đất chuyển nhượng là 600.000.000 đồng cho một công đất (1000m²), còn ông T thì cho rằng giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3129m² là 600.000.000 đồng. Từ đó ông T với ông N và bà N1 đã thống nhất hủy bỏ việc đặt cọc, bên ông N và bà N1 trả lại ông T toàn bộ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Xét thấy trong nội dung giấy nhận tiền đặt cọc ngày 29-3-2022 được ký kết giữa ông N, bà N1 với ông T ở trên mục bên bán, bên làm chứng có ghi dòng chữ “số tiền giá 600.000.000 triệu” nhưng không ghi rõ là giá của 3129 m² đất hay giá của một công đất (1.000m²). Bên đặt cọc và bên nhận cọc đều thừa nhận có sự nhầm lẫn làm cho

các bên không đạt được mục đích của giao dịch, do đó giao dịch đặt cọc nói trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự.

[2.2] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông T với ông N và bà N1 đều thống nhất hủy bỏ việc đặt cọc, bên ông N và bà N1 trả lại ông T toàn bộ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng hẹn đến khi nào bán được đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”*. Do đó việc ông N và bà N1 hẹn đến khi nào bán được đất mới trả tiền cho ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Các bên không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[3] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông N và bà N1 phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí là 5.000.000 đồng. Ông N và bà N1 có đơn xin miễn tiền án phí do là người đã 60 tuổi nhưng theo căn cước công dân thì ông N sinh ngày 01-11-1962, tính đến thời điểm xét xử ông N chưa đủ 60 tuổi. Luật Người cao tuổi quy định người cao tuổi là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên, do vậy căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội miễn phần án phí cho bà N1, ông N phải chịu là 2.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 126, Điều 131, Điều 407 Bộ luật dân sự;

1- Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T đối với ông Trần Văn N và bà Phạm Thị N1.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo giấy nhận tiền cọc ngày 29-3-2022 giữa ông Lê Ngọc T với ông Trần Văn N và bà Phạm Thị N1 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn N và bà Phạm Thị N1 hoàn trả cho ông Lê Ngọc T số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

2- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối số tiền chưa trả, 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.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị N1 được miễn án phí.

Ông Trần Văn N phải chịu 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Lê Ngọc T không phải chịu tiền án phí, hoàn trả ông Lê Ngọc T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu số 0002563 ngày 18-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Án này xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 18-8-2022.

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 và người phải thi hành án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- Các đương sự;
- THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Quốc Tiến