

Bản án số: 217/2022/DS-ST
Ngày 24 - 10 - 2022
V/v “Tranh chấp HĐ đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Rạt
2. Bà Lê Thị Thu Ba

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 466/2022/TL-ST ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2022/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Tr, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1960. Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1989. Cùng địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2022) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2022 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Tr trình bày như sau:

Vào ngày 08/7/2021, bà có thỏa thuận với bà Phạm Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 5m x 22m thuộc phần thửa 121 và 232 tờ bản đồ số 09 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 535.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu đồng). Khi mua bà có nhờ ông Huỳnh Tấn Tây (làm nghề dịch vụ làm giấy) cho rằng đất có thể tách thửa nên bà mới đồng ý mua. Bà có giao cho bà N hai lần tiền là 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm

triệu đồng). Do thời gian dịch bệnh covid 19 kéo dài nên chưa tách thửa được. Hết dịch bà có nhờ địa chính xã tới đo đạc để tách thửa thì cán bộ địa chính trả lời không thể tách thửa được. Từ đó bà nhiều lần yêu cầu bà N trả lại số tiền đã nhận nhưng bà N không thực hiện. Nay bà khởi kiện:

1/ Hủy giấy nhận tiền cọc ghi ngày 08/7/2021;

2/ Buộc bà N giao lại số tiền 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S đại diện cho bà Phạm Thị N thống nhất trình bày: Mẹ ông là bà Phạm Thị N với bà Võ Thị Tr có thỏa thuận chuyển nhượng phần thửa 121 và 232 tờ bản đồ số 9 xã Mỹ Hạnh Bắc diện tích ngang 5m x 22m giá là 535.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu đồng). Trước khi tiến hành đặt cọc phía bà Tr đã hỏi chính quyền xong và cho rằng tách thửa được nên mới tiến hành mua và đặt cọc. Mọi việc giấy tờ tách thửa đều do phía bên mua chịu trách nhiệm, mẹ ông chỉ biết ký S tên và nhận đủ tiền. Mẹ ông đồng ý giao đất cho phía bà Tr cất nhà ở trước khi nào Nhà N có chính sách mới tách thửa được thì tách. Mẹ ông đã nhận được 235.000.000 đồng do bà Tr đặt cọc. Do nhu cầu gia đình cần tiền nên mẹ ông mới bán đất. Nay tiền tiêu xài hết, phía bà Tr đòi lại không có tiền trả. Qua yêu cầu khởi kiện của bà Tr nói trên, ông đại diện mẹ ông không đồng ý trả cọc. Nếu bà Tr không tiếp tục mua thì mất cọc, mẹ ông không trả lại. Còn bà Tr có nhu cầu mua đất mẹ ông vẫn giao đất cất nhà và bà Tr giao đủ số còn lại. Trong vụ án này mẹ ông không có lỗi, mẹ ông vẫn giữ quan điểm tiếp tục bán đất và giao đất cho bà Tr không đồng ý trả cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr. Bởi vì lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2021 không thể thực hiện được là do đất nông nghiệp không thể tách thửa được nên đây được xem là lỗi khách quan. Do đó cần vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2021. Bà N phải trả cho bà Tr 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải

quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà Võ Thị Tr khởi kiện được xác định là nguyên đơn; bà Phạm Thị N được xác định là bị đơn.

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc của giữa bà Tr với bà N thời điểm phát sinh tranh chấp từ tháng 9/2021 đến nay vẫn còn thời hiệu theo quy định Điều 155 và 429 Bộ luật dân sự 2015.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Chứng cứ được các bên xác định là giấy nhận cọc ngày 08/7/2022.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

Bà Võ Thị Tr yêu cầu bà Võ Thị N phải trả lại tiền cọc 235.000.000 đồng. Phía bà N xác định có nhận số tiền 235.000.000 đồng nêu trên. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh. Phía bà N không đồng ý trả lại vì chiếu theo giấy nhận cọc ngày 08/7/2022 thì bà Tr không chịu mua đất thì xem như mất cọc. Phía bà Tr cho rằng lỗi làm cho bà không thể tiếp tục mua đất là không phải lỗi của bà mà là do chính sách pháp luật đất đai không cho tách thửa. Hội đồng xét xử thấy rằng ngày hợp đồng đặt cọc giữa bà Tr và bà N ngày 08/7/2021 về việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng tách thửa 121 và 232 tờ bản đồ số 09 xã Mỹ Hạnh Bắc với diện tích cần tách là 5m x 22m là không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu theo quy định tại quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019. Lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 08/7/2021 giữa bà Võ Thị Tr và bà Phạm Thị N không thể tiếp tục được là lỗi khách quan. Do đó cần buộc bà N phải trả lại bà Tr 235.000.000 đồng là có căn cứ.

[3]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, bà N phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tr về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” với bà Phạm Thị N.

1.1. Vô hiệu giấy nhận tiền cọc ghi ngày 08/7/2021 giữa bà Võ Thị Tr và bà Phạm Thị N;

1.2. Buộc bà Phạm Thị N giao lại số tiền 235.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng) cho bà Võ Thị Tr.

1.3. Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị N phải nộp 11.750.000 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà N. Bà Võ Thị Tr được miễn án phí.

3. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

