

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH T**

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

Bản án số: 42/2022/DS-ST

Ngày: 13-7-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Chí Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Tấn Tiên;

2. Ông Mai Văn Tự.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tiến, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T tham gia phiên tòa:
Ông Hồ Chí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 04/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2022/QĐXX ngày 30 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn D; sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã Ph, Huyện D, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp: Chị Trương Thị P; sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp B, Xã Th, huyện C, tỉnh T, là người đại diện theo ủy quyền của ông D (Văn bản ủy quyền ngày 29-12-2021). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn U (Út); sinh năm: 1963; bà Mai Thị H; sinh năm: 1963; địa chỉ: Tổ 7, ấp B, xã Ph, Huyện D, tỉnh T. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và chị Trương Thị P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn D và ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H quen biết nhau do sinh sống gần nhà với nhau. Vào ngày 14-11-2021 giữa ông D và ông U có làm giấy đặt cọc mua bán đất, ông U chuyển nhượng cho ông D diện tích gần 01 ha với giá 1,6 tỷ đồng, các bên thỏa thuận đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, ông D có trách nhiệm làm thủ tục trích lục bản đồ đo lường. Ông D đã đặt cọc cho ông U số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 24-11-2021 ông U trả tiền Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ thanh toán đủ (do ông U, bà H đang thế chấp Giấy đất tại Ngân hàng). Đến ngày 24-11/2021 thì ông U, bà H không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D làm thủ tục đo lường, trích lục bản đồ và cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D.

Nay chị yêu cầu ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H trả cho ông Trần Văn D số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Huỳnh Văn U trình bày: Vào ngày 14-11-2021 giữa ông và ông Trần Văn D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán phần đất diện tích 9.690 m² (khoảng 1 hecta) thuộc các thửa 1049, 1248, 1339 tờ bản đồ số 6 Giấy chứng nhận QSD đất số 00705 cấp ngày 10-01-1995 cho bà Mai Thị H đứng tên, với số tiền 1,6 tỷ đồng, các bên thỏa thuận diện tích đo đạc bao nhiêu tính bao nhiêu. Ông đã nhận tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại hẹn đến ngày 24-11-2021 sẽ trả đủ. Ông giao số tiền 400.000.000 đồng cho bà H giữ để trả nợ Ngân hàng do khi các bên mua bán thì giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Huyện D. Đến ngày 24-11-2021, ông D không giao số tiền còn lại mà còn chửi mắng, vợ chồng ông có đến phòng công chứng để chờ nhận tiền và ký hợp đồng sang tên, ông D đến phòng công chứng nhưng không chịu giao tiền. Nay ông D khởi kiện yêu cầu trả số tiền cọc 400.000.000 ông không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của ông D. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

Bà Mai Thị H trình bày: Bà thông nhất lời trình bày của ông D, không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng 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: Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn D đối với ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn D số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Trần Văn D khởi kiện tranh chấp tiền đặt cọc với ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H. 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại ấp Phước Lễ, xã Phước Ninh, Huyện D nên Tòa án nhân dân Huyện D 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] Về nội dung: Ông D và ông U thừa nhận ngày 14-11-2021 giữa ông D và ông U có làm giấy đặt cọc mua bán phần đất diện tích 9690 m² (khoảng 1 hecta) thuộc các thửa 1049, 1248, 1339 tờ bản đồ số 6 giấy chứng nhận QSD đất số 00705 cấp ngày 10-01-1995 do bà Mai Thị H đứng tên với giá 1,6 tỷ đồng, các bên thỏa thuận ông D có trách nhiệm làm thủ tục trích lục bản đồ đo lường, ông D đã đặt cọc cho ông U số tiền 400.000.000 đồng, hẹn đến ngày 24-11/2021 ông U lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng ông D sẽ thanh toán số tiền còn lại. Đến nay hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông D cho rằng đến ngày 24-11-2021 thì ông U, bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D làm thủ tục đo lường, trích lục bản đồ. Ông U cho rằng ông D đến Phòng công chứng, có đủ tiền nhưng không giao tiền cho ông U bà H. Quá trình giải quyết ông D yêu cầu ông U bà H trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Xét thấy: Tại thời điểm ông D đặt cọc 400.000.000 đồng cho ông U thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông U, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Dương

Minh Châu, nên việc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật vì tài sản đang thế chấp hợp pháp không được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc mua bán đất vô hiệu. Ông D yêu cầu ông U bà H trả tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Ghi nhận chị P – đại diện theo ủy quyền của ông D không yêu cầu tính tiền lãi.

[3] Từ phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[4] Án phí: Do ông U bà H không chấp nhận trả lại tiền cọc, do đó căn cứ khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông U bà H phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 320, 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 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 D đối với ông Huỳnh Văn U (Huỳnh Văn U), bà Mai Thị H.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 14-11/2021 giữa ông Trần Văn D và ông Huỳnh Văn U (Huỳnh Văn U) vô hiệu.

Ông Huỳnh Văn U (Huỳnh Văn U), bà Mai Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn D số tiền đặt cọc 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Văn U, bà Mai Thị H phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn D số tiền 10.300.000 (mười triệu ba trăm ngàn) đồng theo biên lai

thu số 0011992 và biên lai thu số 0011991 ngày 29-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D.

3. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Hà Chí Quốc