

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 04-7-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN-TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Dương

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Tòng

Ông Lâm Tấn Phát

-Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hưng là thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Hoàng Danh – Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 04 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 29/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2022/QĐXX-ST, ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa:

* *Nguyên đơn*: Anh Lê Văn T, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Tg, xã Tân, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Phan Hoàng D, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

* *Bị đơn*: Chị Trần Thị Hồng Đào, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, ấp T, xã Th, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai ngày 16/02/2022 và trong quá trình xét xử nguyên đơn anh Lê Văn T, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Phan Hoàng D trình bày:

Vào ngày 07/7/2021 anh cùng chị Trần Thị Hồng Đ thỏa thuận lập “Giấy cọc đất” với nội dung: chị Trần Thị Hồng Đ có nhận số tiền là 40.000.000đ của anh để đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc anh nhận chuyển nhượng của chị Đ phần đất có diện tích 99,6m², thuộc thửa đất số 379 tọa lạc xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng là 550.000.000đ, hai bên thỏa thuận nếu sau 45 ngày anh không thanh toán số tiền còn lại cho chị Đ, thì chị Đ có quyền chuyển nhượng đất cho người khác.

Cùng ngày 07/7/2021 anh đã giao cho chị Đ nhận đủ tiền cọc là 40.000.000đ.

Sau đó, khoảng 30 ngày sau thì anh biết được thông tin là chị Đào đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 99,6m² thuộc thửa đất số 379, tọa lạc xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho người khác với giá cao hơn so với giá chuyển nhượng cho anh.

Anh đã nhiều lần đề nghị chị Đ hoàn lại số tiền đã đặt cọc cho anh nhưng đến nay chị Đ không thực hiện.

Trước sự việc nêu trên, anh yêu cầu tòa án giải quyết buộc chị Trần Thị Hồng Đ có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền cọc là 40.000.000đ và khoản tiền tương đương giá trị tài sản là 40.000.000đ. Tổng cộng chị Trần Thị Hồng Đ có trách nhiệm trả cho anh số tiền tổng cộng là 80.000.000đ.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu chị Đào trả lại tiền cọc là 40.000.000đ.

*** Bị đơn chị Trần Thị Hồng Đ trình bày:** Chị không vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng đất với anh T, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, qua 45 ngày anh T không trả tiếp số tiền còn lại, chị nhiều lần liên lạc anh T để giao tiền, chị sẽ chuyển nhượng đất cho anh T, nhưng anh T không về. Tới khoảng giữa tháng 11/2021 chị đã chuyển nhượng đất cho người khác. Chị khó khăn mới bán đất, nhưng khi thỏa thuận xong anh T lại không thực hiện đúng hẹn, chị biết thời gian ký hợp đồng đặt cọc là trong đợt giãn cách, nhưng chị đợi anh T về cho đến tháng 11, nhưng anh T không về. Chị không có lỗi trong việc đặt cọc này, nên chị không đồng ý trả tiền cọc lại cho anh T. Chị chuyển nhượng đất lại cho người khác còn bị mất giá so với thời điểm chuyển nhượng cho anh T, đây là thiệt hại của chị trong việc anh T không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ý chị thì cũng muốn hỗ trợ cho anh T một phần nào đó, nhưng do chị khó khăn không thể hỗ trợ cho anh T được, hiện tại thu nhập của chị chỉ có 4.000.000đ/tháng.

Tại phiên tòa chị Trần Thị Hồng Đ trình bày: Trong việc đặt cọc chuyển nhượng đất này lỗi hoàn toàn là do anh T, sau 45 ngày theo thỏa thuận anh T không có hành động nào thể hiện là muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nên tại phiên tòa chị không đồng ý trả tiền cọc lại cho anh T, do anh T là người vi phạm nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng đất.

Tại biên bản xác minh anh Trần Văn Bé B (anh ruột chị Trần Thị Hồng Đ) trình bày: thời điểm từ tháng 6 đến tháng 8 do tình hình dịch bệnh Covid 19, T ở thành phố không có gọi điện về cho ông, chỉ có ông gọi cho T, lúc đó T nói lo tiền chưa được nên ông nói với Đ là bán cho người khác, đến tháng 11 thì Đ bán cho người khác, ông chỉ là người trung gian.

Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu giấy cọc đất ngày 07/7/2021 giữa anh Lê Văn T với chị Trần Thị Hồng Đ buộc chị Trần Thị Hồng Đ có nghĩa vụ trả lại cho anh T 40.000.000đ tiền cọc.

Đình chỉ đối với yêu cầu của anh Lê Văn T về việc yêu cầu chị Trần Thị H Đ trả cho anh số tiền phạt cọc là 40.000.000đ.

Án phí: Buộc chị Trần Thị Hồng Đ nộp 2.300.000đ án phí DSST

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung giải quyết vụ án:

Anh Lê Văn T khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Hồng Đ trả số tiền đặt cọc là 40.000.000đ. Chị Trần Thị Hồng Đ không đồng ý trả lại với lý do chị không vi phạm nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh T

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy việc đặt cọc để nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đ và anh T là có thật được hai bên thừa nhận, theo đó nội dung các bên thỏa thuận là sau 45 ngày anh T sẽ trả số tiền còn lại để thực hiện việc chuyển nhượng.

Tuy nhiên, trong thời gian thỏa thuận có xảy ra trở ngại khách quan là tình hình dịch bệnh Covid 19 phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị của Chính phủ. Dẫn đến việc anh T không về địa phương để thực hiện hợp đồng, chị Trần Thị Hồng Đ cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho người khác. Anh T thống nhất việc chị Đ chuyển nhượng lại quyền sử dụng, không tranh chấp.

Do đó đối với hợp đồng đặt cọc là không có hiệu lực. Việc anh T yêu cầu chị Đ trả lại tiền cọc là có cơ sở nên được chấp nhận. Do việc không thực hiện hợp đồng do trở ngại khách quan nên không phạt cọc. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Chị Đ phải có trách nhiệm trả lại cho anh T số tiền đã nhận cọc là 40.000.000đ

[2]Án phí: Chị Đ phải chịu án phí theo luật định

Hoàn trả cho anh T tiền tạm ứng án phí đã nộp

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 119, 122, 129, 131, 328, 407, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167, 203 Luật đất đai 2013

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn T.

Vô hiệu giấy cọc đất ngày 07/7/2021 giữa anh Lê Văn T với chị Trần Thị Hồng Đ.

Buộc chị Trần Thị Hồng Đ có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn T số tiền cọc là 40.000.000đ

Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc của anh Lê Văn T

Án phí: Buộc chị Trần Thị Hồng Đ phải chịu 2.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Lê Văn T số tiền 2.000.000đ theo biên lai thu số 0013458 ngày 17/02/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

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, tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. 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 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.

3. Án xử công khai nguyên đơn, bị đơn có mặt có tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND. Tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND.H Bình Tân;
- Chi cục THADS.H Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Ánh Dương