

Bản án số: 34/2021/DS-ST

Ngày: 25 - 3 - 2021

V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC 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:

Bà Trần Thị Đồi

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý – 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 Lê Văn Đỉnh – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ông Mai Đức K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp Bàu Sen, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

2/Bị đơn: Bà Võ Thị Liên H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn Ch, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Sơn Lợi, xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 01 năm 2021 và những lời khai tiếp theo do ông Mai Đức K trình bày như sau: Ngày 26 tháng 12 năm 2020, ông và bà Võ Thị Liên H có thỏa thuận với nhau là ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H với diện tích 2.017m² thuộc các thửa 386 và 388 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giá chuyển nhượng là 650 triệu đồng. Ông đặt cọc cho bà Hường 95 triệu đồng, hẹn đến ngày 26/01/2021 sẽ tiến hành công chứng và giao số tiền còn lại. Tuy nhiên đến ngày 19/01/2021 ông có yêu cầu địa Ch đo đạc thì ông phát hiện thửa đất 386 và 388 do ông Ch đang cất nhà ở và ông Ch có đến Văn phòng công chứng ngăn chặn việc bà H chuyển nhượng cho ông. Nay ông yêu cầu bà H phải trả ông 95 triệu đồng và bồi thường cọc cho ông 95 triệu đồng. Tổng cộng ông yêu cầu bà H phải bồi thường cho ông là 190 triệu đồng.

- *Bị đơn Bà Võ Thị Liên H trình bày:* Trước đây bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Ch thửa 387, 389 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây, Đức Hòa, Long An nhưng ông Ch lại chuyển quyền nhằm cho bà là thửa 386 và 388 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây. Bà xác nhận ngày 26/12/2020 bà có nhận cọc của ông K là 95 triệu đồng để bán hai thửa đất 386 và 388 cho ông K là đúng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông K bà không đồng ý trả cọc cho ông K mà bà sẽ yêu cầu ông Ch chuyển quyền thửa 02 thửa 387 và 389 tờ bản đồ số 4 An Ninh Tây cho ông K.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Ch trình bày:* Ông có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Liên H thửa đất 387 và 389 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây nhưng khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông tách nhằm phần đất ông đang cất nhà ở là thửa 386 và 388 tờ bản đồ số 4 An Ninh Tây cho bà H nên bà H ký nhận cọc bán hai thửa đất này cho ông K nên ông không đồng ý cho bà H chuyển quyền hai thửa đất này cho ông K. Ông đồng ý ký chuyển quyền thửa 387 và 389 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây cho ông Mai Đức K để bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Đức K.

Nguyên đơn Ông Mai Đức K trình bày: không đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa 387 và 389 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây do ông Phan Văn Ch chuyển nhượng cho ông. Bởi vì khi thỏa thuận mua của bà H là mua các thửa 388 và 386 đất có giáp đường chứ không mua các thửa 387 và 389. Đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2020 giữa ông với bà H.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức K là buộc bà H trả lại cho ông K 95 triệu đồng tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Đức K và Võ Thị Liên H vô hiệu từ lúc xác lập nên cần buộc các đương sự giao trả cho nhau những gì đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Mai Đức K cho rằng quyền lợi của các bà bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ông Mai Đức K có đặt cọc cho bà Võ Thị Liên H 95 triệu đồng để mua bà H 2.017 m² đất thuộc các thửa 386, 388 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy nhận cọc ngày 26/12/2020. Các đương sự đều thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử công nhận đây là tình tiết sự thật vụ án không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Các vấn đề tranh chấp: Ông Mai Đức K yêu cầu bà Võ Thị Liên H trả ông 95 triệu đồng tiền cọc và phạt cọc là 95 triệu. Tổng cộng là 190 triệu đồng. Bà H không đồng ý đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 387, 389 tờ bản đồ số 4 xã An Ninh Tây (do ông Ch chuyển quyền cho ông K). Bởi vì bà H cho rằng thực chất đất của bà là thửa 387, 389 nhưng Nhà nước cấp nhầm là thửa 386, 388 trên đất có nhà ông Ch. Ông K không đồng ý vì lúc thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 386, 388 đất có lối đi còn thửa 387, 389 không có lối đi nên ông không đồng ý mua. Hội đồng xét xử thấy rằng lẽ ra lúc hai bên mua bán giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc phải xem đất thực tế có đúng với giấy chứng nhận đã cấp hay không nhưng các bên đương sự không thực hiện cho đến khi tổ chức đo đạc mới phát hiện đây là lỗi của hai bên làm cho Hợp

đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên ông K yêu cầu bà H bồi thường tiền cọc là không có căn cứ. Bà H không đồng ý trả tiền cọc cho ông K là không có căn cứ. Do đó cần buộc bà H trả ông K 95 triệu đồng tiền cọc là có căn cứ. Ông K có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2020 giữa ông và bà H là có căn cứ.

[3]. Về án phí: ông K và bà H phải nộp án phí theo quy định tại 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.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Đức K tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” với bà Võ Thị Liên H.

Buộc bà Võ Thị Liên H phải trả cho ông Mai Đức K 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng).

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

Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Đức K về việc buộc bà Võ Thị Liên H bồi thường 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2020 giữa ông Mai Đức K và bà Võ Thị Liên H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Mai Đức K phải nộp 4.750.000 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Buộc bà Võ Thị Liên H phải nộp 5.050.000 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền ông Mai Đức K đã nộp 4.750.000 đồng theo biên lai số 0007600 ngày 03/3/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa được khấu trừ vào án phí. Hoàn lại ông K 300.000 đồng theo biên lai số 0007599 ngày 03/3/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong 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 qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy