TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2018/DS-ST.
Ngày: 21-9-2018.
V/v"hủy hợp đồng đặt cọc và đòi tiền 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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kim Hoa;

2. Ông Nguyễn Văn Ghên.

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

Ngày 21 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 477/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về việc "Tranh chấp *hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Lê Huy Tr, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 7/2A7, đường số 37, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1947.
- Ông Huỳnh Công Th, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

- Bà Huỳnh Thị Minh N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp B, xã X, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Bà Huỳnh Thị Tuyết M, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp S, xã Y, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

(*Bà H, bà Tuyết M và ông Th có mặt, ông Tr, bà P, bà N xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 8 năm 2018 và các lời khai của ông Lê Huy Tr và bà Nguyễn Thanh H trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày tóm tắt như sau:

Vào ngày 07/01/2018, bà và chồng – ông Lê Huy Tr có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th (con bà P), bà Huỳnh Thị Minh N (con bà P), bà Huỳnh Thị Tuyết M (con bà P) đối với diện tích đất tại khu vực 4, thị trấn Đ, chiều dài 40 mét, chiều ngang "Tính từ nhà anh Thành, chị Trang đến hết đường", diện tích 760m^2, thuộc thửa số 83, tờ bản đồ 3-4, giá chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng và vợ chồng bà đã đặt cọc 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất cùng ngày 07/01/2018. Bà P, ông Th, bà N và bà M đã nhận số tiền cọc và cam kết "Nếu bên A thay đổi quyết định hoặc chậm nhất đến ngày 22/3/2018 mà hợp đồng mua bán không thực hiện được do lỗi của bên A thì bên A sẽ trả tiền đặt cọc đồng thời bồi thường 100% giá trị đặt cọc cho bên B".

Vào ngày 20/3/2018, sau khi tìm hiểu thông tin thì được biết Ủy ban nhân dân thị trấn Đ nói thửa đất đó thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Phía gia đình bà P thì nói là đất của gia đình bà. Do nảy sinh tranh chấp như trên nên vợ chồng bà và bà Pi đồng ý thỏa thuận miệng tạm hoãn việc mua bán để giải quyết tranh chấp.

Vào khoảng cuối tháng 4 năm 2018, việc tranh chấp giữa bà P và Ủy ban nhân dân thị trấn Đ vẫn chưa được giải quyết. Bà và bà P đã đồng ý thỏa thuận không thực hiện việc mua bán nữa và bà P đồng ý trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và thời hạn bà P trả lại số tiền 100.000.000 đồng là 02 tháng.

Vào đầu tháng 7 năm 2018 (tức 2 tháng sau), gia đình bà P vẫn không trả tiền lại như lời đã hứa, đồng thời cũng không có lời giải thích hay hẹn lại ngày nào hết. Bên gia đình bà P không muốn trả số tiền cọc 100.000.000đồng.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2018 giữa vợ chồng bà với bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N, Huỳnh Thị Tuyết M.

Yêu cầu bà P, ông Th, bà N và bà M có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng bà số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

Ông Lê Huy Tr thống nhất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thanh H không bổ sung thêm ý kiến.

Các bị đơn bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N và bà Hùynh Thị Tuyết M trình bày: Các ông bà thống nhất ngày 07/01/2018, các ông bà có bán cho ông Tr và bà H thửa đất số 83, tờ bản đồ 3-4, giá chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng. Bà P và các con đã nhận cọc 100.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 22/3/2018 hai bên ra công chứng. Đến ngày 22/3/2018, ông Tr và bà H không chịu ra văn phòng công chứng và giao cho ông bà số tiền còn lại với lý do là đất công của nhà nước.

Nay ông Tr và bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2018 giữa bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N, bà Huỳnh Thị Tuyết M với ông Lê Huy Tr, Nguyễn Thanh H ông bà đồng ý. Ông Tr, bà H yêu cầu ông bà có trách nhiệm liên đới trả số tiền 100.000.000đồng thì ông bà không đồng ý trả.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Tuyết M trình bày bổ sung: Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2018 giữa bà đã ký với ông Tr và bà H nhưng về phần tiền nhận cọc, bà đồng ý trả lại cho ông Tr và bà H số tiền nhận cọc ngày 07/01/2018 là 100.000.000 đồng nhưng hoàn cảnh khó khăn nên xin trả số tiền trên sau một năm kể từ ngày hôm nay.

Ông Huỳnh Công Th đồng ý theo lời trình bày của bà Huỳnh Thị Tuyết M, không bổ sung thêm ý kiến.

Bà Nguyễn Thanh H trình bày bổ sung tại phiên Tòa: Bà vẫn yêu cầu hủy hợp đồng đạt cọc ngày 07/01/2018 giữa vợ chồng bà và các bị đơn, yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền đặt cọc ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực. Bà Tuyết M và ông Th xin trả số tiền đã nhận cọc sau một năm thì bà không đồng ý.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở lời trình bày và tranh luận của đương sự, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tụng tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Huy Tr và bà Nguyễn Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất với bà P, ông Th, bà N và bà M được hai bên lập ngày 07/01/2018. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo hồ sơ vụ án ông Lê Huy Tr và bà Lê Thị P và bà Huỳnh Thị Minh N có đơn xin yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử Quyết định xét xử theo pháp luật quy định.

[2] Về xây dựng hồ sơ và chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử: Sau khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Các đương sự đều thống nhất xác định các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và đúng thủ tục. Qua hòa giải, các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất được lập ngày 07/01/2018, nhưng về phần yêu cầu trả tiền cọc thì các bên không thống nhất. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Vợ chồng ông Tr, bà H và bà P, ông T, bà N và bà M sau khi thỏa thuận các bên đi đến thống nhất với nhau bà P và các người con bà là ông Th, bà N và bà M đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trdiện tích đất chiều dài 40 mét, chiều ngang "Tính từ nhà anh Thành, chị Trang đến hết đường" diện tích 760m^2, tại thửa số 83, tờ bản đồ số 3-4, thị trấn Đức Hòa

với giá chuyển nhượng 1.020.000.000 đồng, các bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có giấy nhận cọc lập ngày 07/01/2018, phía ông Tr và bà H đã đặt cọc trước bà P, ông Th, bà N và bà M nhận số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó hai bên không ra công chứng được việc mua bán trên do phía bà H cho rằng đất của bà P là đất công nên bà H và ông Tr yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất được các bên xác lập ngày 07/01/2018 và yêu cầu bà P, ông Th, bà N và bà Mphải trả cho ông bà số tiền 100.000.000 đồng. Ngược lại, bà P, ông Th, bà Ng và bà M đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất được hai bên xác lập ngày 07/01/2018. Riêng bà P, bà N không đồng ý trả lại cho ông Tr, bà H số tiền đã nhận cọc, lý do cho rằng đến ngày 22/3/2018 ông Tr và bà H không chịu ra công chứng để lập hợp đồng và giao số tiền còn lại là lỗi dẫn của ông Tr và bà H nên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán ngày 07/01/2018 thì ông Tr và bà H bị mất cọc. Ngược lại, bà M, ông Th đồng ý trả lại cho ông Tr, bà H số tiền đã nhận cọc ngày 07/01/2018 là 100.000.000đồng nhưng xin trả sau 01 năm kể từ ngày Tòa án xét xử vụ án.

Xét thấy, Ông Tr bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 407, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 vì tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Lê Thị P chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như hiện nay Ủy ban nhân dân thị trấn Đ cho rằng phần đất các bên đặt cọc để chuyển nhượng là phần đất công do nay Ủy ban nhân dân thị trấn Đ quản lý. Khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông Tr, bà H yêu cầu bà P, ông Th, bà N và bà M có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng bà số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Ông Tr, bà H không yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với ông Th và bà M đồng ý trả cho ông trường và bà H số tiền trên nhưng thời hạn trả sau một năm, vấn đề này không được ông Tr và bà H chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét mà cần buộc bà P, ông Th bà Nt và bà M phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tr và bà H một lần số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng khi án có hiệu lực.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng, được các bị đơn đồng ý và được Tòa án chấp nhận. Do đó, bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại điểm 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Đối với yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch cụ thể như sau: Số tiền phải trả là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồngchẵn*) theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 289, Điều 292, Điều 328, Điều 385, Điều 407, Điều 422, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Huy Tr và bà Nguyễn Thanh H đối với bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công T, bà Huỳnh Thị Minh Nt và bà Huỳnh Thị Tuyết M về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tiền cọc*".

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/01/2018 giữa ông Lê Huy Tr, bà Nguyễn Thanh H với bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N và bà Huỳnh Thị Tuyết M là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N và bà Huỳnh Thị Tuyết M phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lê Huy Tr và bà Nguyễn Thanh H số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng chẵn*) khi án có hiệu lực.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị P, ông Huỳnh Công Th, bà Huỳnh Thị Minh N và bà Huỳnh Thị Tuyết Mcó trách nhiệm liên đới phải chịu 5.000.000 đồng án phí án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng đặt cọc sung công quỹ nhà nước.

Hoàn lại cho ông Lê Huy Tr và bà Nguyễn Thanh H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003060 ngày 14/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

"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".

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Long An
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện
-Đương sự

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

(Đã ký và đóng dấu)

- Lưu hồ sơ, án văn.

Nguyễn Văn Tài