

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày 13 - 02 - 2023
V/v “Tranh chấp HĐ 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 Đổi
- Ông Nguyễn Chí Lin

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà 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: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TL-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST - DS ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. **Bị đơn:** Bà Đào Thanh Th, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Đinh Thị Hồng A, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

3.2. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

3.3. Ông Võ Việt D1, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã D, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa;

3.4. Ông Nguyễn Trần Vĩnh H, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2023 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày như sau:

Bà và vợ chồng bà Đào Thanh Th là chỗ quen biết với nhau. Tháng 6/2022, bà Th nói với bà về việc bà được ông Đào Văn R (ba của bà Th) chia cho phần đất ngang 4m x dài 28m đất tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà Đào Thanh Th muốn bán phần đất này bà với giá 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu) đồng, bà đồng ý mua. Bà đã thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng với bà Th, còn lại số tiền 480.000.000 đồng khi nào bà Th thực hiện xong thủ tục tách thửa và ra công chứng thì bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Bà đã đưa 200.000.000 đồng tiền cọc cho bà Th, cụ thể: Ngày 11/07/2022 giao cho bà Th 100.000.000 đồng tiền mặt (có viết giấy tay), có sự chứng kiến của ông H (chồng bà Th); ngày 18/07/2022, theo yêu cầu của bà Th thì bà có chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn Quốc Dũng (con rể bà Th) số tiền 90.000.000 đồng; ngày 20/07/2022, theo yêu cầu của bà Th bà tiếp tục chuyển khoản vào tài khoản của bà Đinh Thị Hồng Ánh (em dâu bà Th) số tiền 10.000.000 đồng. Do là chỗ quen biết thân thiết, nhà ba của bà Th chỉ cách nhà bà 100m nên bà Th nói khi nào bà đưa đủ 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thì làm giấy đặt cọc luôn. Tháng 7/2022, bà đã giao đủ tiền cọc cho bà Th nhưng bà Th cứ hẹn hết lần này đến lần khác, viện nhiều lý do không chịu làm giấy cọc cho bà. Ngày 30/09/2022, bà có nhắn tin tiếp tục yêu cầu bà Th làm giấy cọc thì bà Th yêu cầu vợ chồng bà phải đưa cho bà Th thêm 200.000.000 đồng nữa thì bà Th mới làm giấy cọc, nếu không thì bà phải mất số tiền đã đưa cho bà Th. Sau đó, bà đến nhà bà Th gặp để nói chuyện, bà Th hứa sẽ trả lại số tiền 200.000.000 đồng nhưng khi nào bà Th bán được đất mới trả cho bà. Bà Th nhận tiền của bà nhưng không làm giấy cọc, sau này bà được biết là đất của bà Th không đủ diện tích tách thửa nhưng bà Th vẫn liên tục yêu cầu bà phải đưa thêm tiền, việc này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện kính gửi Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, xem xét giải quyết: Buộc vợ chồng bà Đào Thanh Th phải trả cho bà số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) trả một lần ngay khi bản án/ quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà không yêu cầu tính lãi. Bà đồng ý gia hạn cho bà Th đến ngày 13/5/2023 trả số tiền trên.

Bị đơn bà Đào Thị Thanh Th trình bày: Bà xác nhận lời trình bày của bà T là đúng, bà có thỏa thuận với phía bà T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha bà cho bà nhưng chưa tách thửa ngang 4m x x dài 28m đất tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (200.000.000 đồng/mét ngang), không phải là 680.000.000 đồng như bà T nêu. Bà có nhận cọc của bà T là 200.000.000 đồng nhưng không có làm giấy nhận cọc

vì chỗ quen biết thân thiết. Khi tiến hành giao số tiền còn lại là 600.000.000 đồng thì bà sẽ ra công chứng nhưng bà T nói chỉ giao thêm 480.000.000 đồng từ đó hai bên mâu thuẫn không tiếp tục mua bán nữa. Bà T đòi lại số tiền 200.00.000 đồng tiền cọc bà đồng ý trả nhưng vì hiện giờ chưa có tiền. Khi nào bà bán đất được sẽ trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Việt D1 (chồng bà T): Thông nhất lời trình bày bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Vĩnh H (chồng bà Th): Thông nhất lời trình bày bà Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D và bà Đinh Thị Hồng A: Thông nhất lời trình bày bà T và bà Th là có nhận tiền chuyển khoản của bà T cho bà Th và đã giao lại bà Th xong. Các ông bà xin xét xử vắng mặt.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: 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. Toà 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 Nguyễn Thị Thanh T. Bởi vì lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc miệng giữa các đương sự xảy ra vào tháng 6/2022 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 giữa các bên. Vợ chồng bà Th phải trả cho bà T 200.000.000 đồng khi án có hiệu lực.

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 Nguyễn Thị Thanh T 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 Toà 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 Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện được xác định là nguyên đơn; bà Đào Thanh Th, Nguyễn Trần Vĩnh H và được xác định là bị đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Việt D, bà Nguyễn Quốc D và bà Đinh Thị Hồng A.

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc của giữa bà T và bà Th thời điểm phát sinh tranh chấp từ tháng 6/2022 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 lời trình bày của nguyên đơn và sự thừa nhận của bị đơn về việc hai bên có giao nhận số tiền 200.000.000 đồng.

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 Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu bà Đào Thanh Th phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Phía bà Th xác định có nhận số tiền 200.000.000 đồng nêu trên của bà T. Đồng thời bà Th và bà T thống nhất hủy bỏ giao dịch đặt cọc giữa hai bà. 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 Th đồng ý trả lại cho bà T 200.000.000 đồng như theo lời trình bày của bà T nhưng khi nào bà bán được đất bà sẽ trả, vì hiện tại bà không có tiền và bà Th cũng không nêu ra được thời gian trả là làm ảnh hưởng quyền và lợi ích của bà T. Phía bà T cũng tạo điều kiện cho bà Th trả tiền nên gia hạn đến 13/5/2023 là có lợi cho bà Th nên ghi nhận. Đối với chồng bà Th là ông Nguyễn Trần Vĩnh H có chứng kiến việc bà Th nhận tiền của bà T và có cùng bà Th sử dụng vào sinh hoạt chi tiêu chung. Do đó cần buộc bà Th và ông H liên đới trả cho bà T 200.000.000 đồng.

[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 Th và ông H 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 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 288, 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 Nguyễn Thị Thanh T về việc tranh chấp “Đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc” với bà Đào Thanh Th.

Buộc bà Đào Thanh Th và ông Nguyễn Trần Vĩnh H liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời gian trả là 13/5/2023.

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 Th và ông H phải liên đới nộp 10.000.000 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai số 0007742 ngày 09/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

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

