

Bản án số: 43/2019/DS-ST
Ngày: 07/10/2019
V/v: “*Tranh chấp HĐ đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Phước Đại

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Quốc
2. Ông Trần Đại Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoài Ân – Thẩm tra viên - Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2019/QĐ-DS ngày 27/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn L, sinh năm 1979 (có mặt)

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu vực P, phường T, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1969 (có mặt)

Trú tại: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Ngọc T, sinh năm 1972 (có mặt)
2. Anh Lê Huỳnh Đ, sinh năm 1998 (vắng mặt)
3. Chị Lê Thị Thủy T1 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/11/2017, anh Lưu Văn L và ông Lê Văn B cùng vợ là bà Đỗ Ngọc T có ký hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng là ông B chuyển nhượng cho ông L khoảng 485m² đất tọa lạc tại ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang với giá là 200.000 đồng/m². Ông L giao cọc trước số tiền 70.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông B không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L được do bà Đỗ Ngọc T không đồng ý. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông B phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nếu không thì bồi thường gấp đôi tiền cọc là 140.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu ông B trả lại số tiền cọc là 70.000.000 đồng, không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn B trình bày: Ông thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lưu Văn L, có nhận số tiền cọc là 70.000.000 đồng. Ông B yêu cầu tách phần đất khoảng 485m² cho ông L, không đồng ý trả tiền cọc cho ông L, chỉ thống nhất cắt đất trừ tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Ngọc T trình bày: Tôi thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ký với điều kiện là ông B sau khi chuyển nhượng đất cho ông L thì phần đất còn lại phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà và các con của bà. Nay ông B không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho bà và các con nên bà không đồng ý ký tên làm thủ tục để ông B chuyển nhượng đất cho ông L. Đối với số tiền đặt cọc ông B là người nhận thì ông B phải có trách nhiệm trả cho ông L.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Văn B trả cho ông Lưu Văn L 70.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm ông B phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đ và chị T1 vắng mặt. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2017. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông B chuyển nhượng cho ông L khoảng 485m² đất và ông L giao cho ông B 70.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông B cũng thừa nhận là đã nhận tiền cọc. Tuy nhiên các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông B và bà T trong thời kỳ hôn nhân. Nay bà T không đồng ý để ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L nên ông L khởi kiện yêu cầu ông B trả lại tiền cọc là 70.000.000 đồng. Và tại phiên tòa ông Lưu Văn L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu ông B trả lại tiền đặt cọc 70.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của ông L là đã có lợi cho ông B và bà T nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Lê Văn B trả lại tiền cọc là 70.000.000 đồng, không yêu cầu bà T phải liên đới trả vì cho rằng ông B là người nhận tiền. Do đó, ông B phải có nghĩa vụ trả lại 70.000.000 đồng cho ông L là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường gấp đôi tiền cọc.

Buộc ông Lê Văn B trả cho ông Lưu Văn L 70.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn B phải nộp 3.500.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Lưu Văn L 3.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0018172 ngày 10/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Lương Phước Đại