

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HUỆ
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 26-02-2020

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 HUỆ TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Gái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Rõn.

2. Ông Dương Tấn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Văn T - Sinh năm 1971 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D - Sinh năm 1960 - Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị E - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2019 nguyên đơn ông Tô Văn T trình bày và yêu cầu:

Ngày 03/10/2018, ông và bà D ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, hợp đồng được lập bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực; lý do đặt cọc để bà D nhận chuyển nhượng diện tích đất 18.565m² gồm các thửa 101, 103, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 và 241, tờ bản đồ số 6 xã Mỹ Quý Tây, huyện Đức Huệ; giá chuyển nhượng 1.299.550.000 đồng. Số tiền còn lại 1.249.550.000 đồng đến ngày 03/11/2018 bà D trả đủ để ông đi lấy Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đang thế chấp tại Ngân hàng) về sang tên cho bà D.

Đến ngày 30/11/2018, bà D không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, không trả hết số tiền còn lại cho ông. Vì vậy, hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2018 giữa ông và bà D vô hiệu. Do bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất cọc (số tiền 50.000.000 đồng ông đã nhận ông không trả lại bà D).

- Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 06/02/2020, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông T về thời gian xác lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, các thửa đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, khi bà đặt cọc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà không thống nhất nội dung sau: ông T hứa sẽ trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, bà mới trả hết số tiền còn lại cho ông T. Trước khi đến hạn 30 ngày bà có đến nhà nhắc ông T lấy giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất ra để công chứng hợp đồng, nhưng ông T yêu cầu bà đưa cho ông T mượn trước số tiền 400.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng. Bà không đồng ý.

Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2018 giữa bà và ông T. Bà yêu cầu ông T trả lại cho bà 50.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không yêu cầu tính lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị E trình bày: Bà thống nhất trình bày và yêu cầu của ông T. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm xử lý vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2018 giữa ông Tô Văn T và bà Nguyễn Thị D; buộc ông T và bà E có nghĩa vụ trả lại cho bà D 50.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Tô Văn T khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị D, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g, h Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn không có đơn rút yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đã xác lập việc đặt cọc bằng giấy tay (Giấy nhận cọc ngày 03/10/2018), không có công chứng, chứng thực, không lập hợp đồng; Việc thống nhất về việc xác lập đặt cọc của các bên là tự nguyện, phù hợp theo quy định tại 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; ông T và bà D không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2018, chỉ yêu cầu giải quyết phần tiền cọc là tự nguyện nên ghi nhận.

[4] Xét nguyên đơn ông T yêu cầu số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng thuộc về ông T. Vì bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, ông T và bà D đều thừa nhận tại thời điểm bà D đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015, thì cả ông T và bà D đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về nghĩa vụ trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho bà D, xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E không có yêu cầu độc lập. Nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu bà E. Tuy nhiên, trách nhiệm liên đới của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên buộc ông T và bà E có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà D 50.000.000 đồng.

[5] Cần áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với các số tiền chậm thi hành án.

[6] Về án phí, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xét thấy:

Ông T bị bác yêu cầu 50.000.000 đồng nên phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, ông T và bà E có nghĩa vụ liên đới nộp thêm 950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông T được chấp nhận nên bà D có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g, h Điều 40, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 288, khoản 8 Điều 320, Điều 328, khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn T đối với bà Nguyễn Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2018 giữa ông Tô Văn T và bà Nguyễn Thị D về việc: Bà D đặt cọc cho ông T 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 18.565m² gồm các thửa 101, 103, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240 và 241, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Mỹ Quý Tây, huyện Đức Huệ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn T về số tiền 50.000.000 đồng bà Nguyễn Thị D đã đặt cọc thuộc về ông T.

Buộc ông Tô Văn T và bà Trần Thị E có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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 (phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

- Buộc ông Tô Văn T và bà Trần Thị E có nghĩa vụ liên đới chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp (theo các biên lai thu số 0004826, 0004825 cùng ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ). Ông T và bà E còn phải liên đới nộp thêm 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí.

- Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 26/02/2020).

6. 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái