TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2020/DS-ST
Ngày: 22 - 4 - 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 CHÂU THÀNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Anh Việt

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Vinh

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Nguyễn Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Nhạn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 339/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐXX-ST ngày 05 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc Thành, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Tân Lợi, xã Tân Phú Trung, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Lê Vân, sinh năm 1968;

Bà Trần Thị Huệ Thu, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp Tân An, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Thơm, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thuận A, xã Mỹ Thuận, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

(Ông Thành, ông Vân có mặt; bà Thu, ông Thơm vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Lê Ngọc Thành trình bày:***

Do quen biết với vợ chồng ông Lê Vân nên khi biết ông Vân có ý định bán phần đất thì ngày 06/8/2018 (al) ông Thành có đến thỏa thuận mua phần đất diện tích 5,5 công đất với giá 11 lượng vàng 24Kra. Do ông Lê Thơm là người đứng tên giấy chứng nhận đối với phần đất này nên các bên có nhờ ông Thơm viết tờ giấy bán đất bên mua là Lê Ngọc Thành, bên bán là Lê Thơm.

Khi thỏa thuận thì ông Thành phải đưa trước tiền cọc 30.000.000 đồng, số tiền này vợ chồng ông Lê Vân đã nhận xong và hẹn 15 ngày sau kể từ ngày (06/8/2018al) thì ông Thành giao thêm 170.000.000 đồng.

Sau 10 ngày kể từ khi đưa tiền cọc thì ông Thành có đến gặp ông Vân, ông Thơm để trao đổi việc sang tên phần đất và đưa số tiền còn lại nhưng lúc này ông Vân nói hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tư Khen đang giữ vì trước đó vợ chồng ông Vân đã cố phần đất này cho ông Khen. Nên khi thỏa thuận lại ông Thành mới đồng ý nhượng lại quyền mua đất cho ông Khen.

Nay ông Lê Ngọc Thành yêu cầu ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Không yêu cầu đối với phần đất mà ông Vân đã chuyển nhượng cho ông Khen.

Còn đối với ông Lê Thơm thì ông Thành không yêu cầu gì.

**** Bị đơn ông Lê Vân trình bày:***

Trước đây vợ chồng ông Vân có chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Thành diện tích đất 5,5 công với giá 11 lượng vàng 24Kra.

Ông Vân xác định phần đất trên là phần hưởng của vợ chồng được cha mẹ cho nhưng do ông Lê Thơm đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm tờ giấy bán đất thì có nhờ ông Thơm viết giấy và đứng tên bán dùm.

Khi thỏa thuận thì ông Thành đưa trước cho vợ chồng ông Vân số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, số tiền này ông Thành giao tại nhà ông Vân và vợ chồng ông Vân đã nhận xong nhưng do ông Thành vi phạm thời gian thỏa thuận, không đưa tiếp số tiền 170.000.000 đồng. Sau đó ông Vân có đến hỏi ông Thành lý do vì sao không đưa tiền thì ông Thành nói do vay tiền không được nên không có tiền mua đất nữa và ông Thành đồng ý nhượng lại quyền mua cho ông Khen.

Ông Vân xác định trong thời gian làm thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông Thành thì đất hiện do ông Tư Khen đang canh tác vì trước đó vợ chồng ông Vân cố đất cho ông Khen với giá 5 lượng vàng 24Kra, thời gian cố đất 3 năm, do chưa có vàng chuộc lại đất nên ông Khen vẫn đang canh tác. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Thành thì thời hạn cố đất cho ông Tư Khen đã hết nên định bán phần đất này để lấy tiền trả cho ông Khen.

Do đó, nay ông Lê Ngọc Thành yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông Thành vi phạm thỏa thuận thời gian đưa tiền.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thơm trình bày:***

Do ông Thơm là người đứng tên giấy chứng nhận nên trước đây ông có đứng ra đứng bán dùm cho vợ chồng ông Lê Vân phần đất 5,5 công với giá 11 lượng vàng 24Kra cho ông Lê Ngọc Thành.

Khi thỏa thuận thì ông Thành đưa trước cho vợ chồng ông Lê Vân 30.000.000 đồng và hẹn 15 ngày sau sẽ đưa thêm 170.000.000 đồng. Số tiền 30.000.000 đồng ông Thành đã đưa và vợ chồng ông Vân đã nhận xong nhưng khi đến hẹn thì ông Thành không giao tiền và ông Thành biết phần đất hiện do ông Tư Khen đang canh tác, dù thời gian cố đất đã hết nhưng vợ chồng ông Vân chưa có vàng chuộc lại nên định bán phần đất này cho ông Thành để lấy tiền trả cho ông Khen. Do đó, các bên thỏa thuận lại và có nhờ ông Lê Thơm viết tờ nhượng lại quyền mua đất cho ông Khen. Hiện phần đất này ông Vân đã chuyển nhượng cho ông Khen xong.

Nay ông Thành yêu cầu vợ chồng ông Lê Vân và bà Trần Thị Huệ Thu trả số tiền cọc 30.000.000 đồng thì ông có ý kiến như sau:

Việc mua bán đất thì ông Thơm chỉ viết giấy và đứng ra bán dùm chứ còn tiền cọc thì vợ chồng ông Vân nhận. Do ông Thành vi phạm thỏa thuận nên ông Vân mới chuyển nhượng phần đất cho ông Khen có sự đồng ý của ông Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Xét tờ bán đất giữa ông Lê Thơm với ông Lê Ngọc Thành là không có giá trị pháp lý vì thỏa thuận việc chuyển nhượng đất giữa các bên không có đăng ký giao dịch bảo đảm, không có công chứng, chứng thực.

Đối với số tiền cọc 30.000.000 đồng thì các bên thừa nhận số tiền này vợ chồng ông Lê Vân nhận, còn ông Thơm chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng ra bán dùm. Giấy bán đất không có thỏa thuận nếu bên nào vi phạm thì xử lý tiền cọc nên xét yêu cầu của ông Lê Ngọc Thành là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thành buộc ông Lê Vân và bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông Tthành số tiền cọc 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ông Lê Ngọc Thành yêu cầu ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Do đó Tòa án xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hiện bị đơn đang cư trú tại, Ấp Tân An, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành có thẩm quyền giải quyết.

Đối với bà Trần Thị Huệ Thu và ông Lê Thơm có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Thu, ông Thơm.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc Thành yêu cầu ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Các bên đều thừa nhận vào ngày 06/8/2018 (al) giữa ông Lê Ngọc Thành với ông Lê Thơm thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 5,5 công đất với giá 11 lượng vàng 24Kra, ông Thơm có viết tờ giấy bán đất và các bên ký tên. Tại thời điểm thỏa thuận thì ông Thành có đưa trước tiền cọc 30.000.000 đồng, tiền này vợ chồng ông Vân, bà Thu là người trực tiếp nhận.

Lý do người đứng tên bán đất là Lê Thơm nhưng vợ chồng ông Lê Vân nhận tiền vì phần đất định bán cho ông Thành là của ông Lê Vân đã được cha mẹ cho trước đây nhưng ông Lê Thơm đứng tên giấy chứng nhận nên ông Vân có nhờ ông Thơm đứng ra bán phần đất dùm cho ông Vân.

Tuy nhiên, việc giao dịch giữa các bên không thành nguyên nhân do:

Ông Thành cho rằng: Vì ông Tư Khen đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác phần đất này nên ông Thành phải làm giấy nhượng lại quyền mua phần đất cho ông Khen.

Còn theo ông Vân thì cho rằng: Ông Thành không tuân thủ thỏa thuận, không giao thêm 170.000.000 đồng sau thời hạn 15 ngày nên ông mới bán phần đất này cho ông Khen và đã được ông Thành đồng ý.

Xét việc ông Vân không đồng ý trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng cho ông Thành là không có cơ sở vì:

Qua lời khai của các bên đã xác định:

Ông Vân cho rằng ông Thành đã vi phạm thời hạn (sau 15 ngày kể từ ngày thỏa thuận 06/8/2018) ông Thành phải giao 170.000.000 đồng còn lại nhưng không có chứng cứ gì chứng minh và ông Thành cũng không thừa nhận việc này. Trong tờ bán đất và tờ nhượng quyền mua đất cũng không có thỏa thuận hậu quả việc phạt cọc hoặc mất cọc nếu các bên vi phạm.

Trong khi đó, ông Vân thừa nhận tại thời điểm làm tờ bán phần đất này cho ông Thành thì đất hiện do ông Tư Khen đang canh tác vì trước đó vợ chồng ông Vân cố đất cho ông Khen với giá 5 lượng vàng 24Kra, thời gian cố đất 3 năm, tuy thời hạn cố đất đã hết nhưng do chưa có vàng chuộc lại đất nên ông Khen vẫn đang canh tác và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua đó cho thấy, nguyên nhân dẫn đến việc ông Thành không tiếp tục thực hiện thỏa thuận và đồng ý nhượng quyền mua đất cho ông Khen vì ông Vân chưa thực hiện xong nghĩa vụ đối với ông Khen để chuộc lại phần đất.

Hơn nữa, việc lập tờ giấy bán đất ngày 06/8/2018 (al) giữa các bên đã vi phạm hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định mà việc đặt cọc gắn liền với việc chuyển nhượng đất nên hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét nghĩa vụ liên đới của ông Vân, bà Thu: Ông Vân thừa nhận khi ông Thành giao số tiền cọc 30.000.000 đồng thì vợ chồng ông Vân là người trực

tiếp nhận nên cần buộc ông Lê Vân và bà Trần Thị Huệ Thu liên đới trả cho ông Thành khoản tiền trên.

Từ việc phân tích trên cho thấy việc ông Lê Ngọc Thành yêu cầu ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông Lê Ngọc Thành được chấp nhận nên ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119, 129, 131, 328, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Thành.

- Buộc ông Lê Vân và bà Trần Thị Huệ Thu trả cho ông Lê Ngọc Thành số tiền cọc 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Ông Lê Vân, bà Trần Thị Huệ Thu phải chịu 1.500.000 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Ngọc Thành được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0007206 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 của 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.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu: Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình