

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 70/2023/DS-ST

Ngày: 31-7-2023

Về việc t/c hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông Bùi Mạnh Quyết.

2- Ông Nguyễn Văn Đồ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thường Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 44 Phan Thị Đẩu, phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Quận, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 423 Nguyễn Trung Trực, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp Bình Cang 2, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày: Vào ngày 09-5-2019, bà V có đặt cọc mua của ông Huỳnh Văn N thửa đất số 413, tờ bản đồ số 15, diện tích 511m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Bình Cang 2, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 630.000.000 đồng. Bà V đưa ông N 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền còn lại hẹn một tháng sau bà V sẽ chuyển đủ.

Ông N cam kết thửa đất trên sẽ được chuyển thổ, nếu ông N không chuyển thổ được hoặc không bán với bất cứ lý do gì thì ông N phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Đến tháng 5 năm 2019, ông N có nhận thêm tiền của bà V 04 lần tổng cộng là 120.000.000 đồng, nhưng đến nay ông N vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà V thửa đất nói trên. Nay bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông N phải trả cho bà V tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền ông N mượn thêm là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 320.000.000 đồng.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26-6-2023 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Huỳnh Văn N trình bày: Theo Giấy đặt tiền cọc đất ghi ngày 09-5-2019 thì ông N có nhận của bà V số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau đó ông N có nhận tiền thêm của bà V 02 lần là 60.000.000 đồng, số tiền này nằm trong số tiền chuyển nhượng đất do ông N kêu bà V đưa để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cả hai lần nhận tiền ông N có viết số tiền nhận thêm và ký tên nhận tiền. Trong tờ giấy ghi nhận thêm tiền do bà V cung cấp thì ông N viết và ký nhận số tiền 30.000.000 đồng hai lần. Đối với nội dung ghi nhận thêm của dì 50.000.000 đồng và 10.000.000 đồng không có ký tên thì ông N không nhận vì đó là tiền lãi bà V tính. Nay bà V yêu cầu hủy bỏ việc đặt cọc mua đất thì ông N đồng ý trả cho bà V số tiền ông N đã nhận là 260.000.000 đồng, số tiền này khi ông N bán được đất thì trả tiền cho bà V.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, tư cách người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa thì vào ngày 09-5-2019 bà V có đặt cọc cho ông N 200.000.000 đồng để mua thửa đất số 413, tờ bản đồ số 15, diện tích 511 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Bình Cang 2, xã B, huyện T, tỉnh Long An do ông Huỳnh Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng thửa đất là 630.000.000 đồng. Số tiền còn lại 430.000.000 đồng hẹn sau một tháng sẽ bà V chuyển đủ. Ông N cam kết chuyển thổ nếu không chuyển thổ được hoặc không bán bất cứ lý do gì thì ông N phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Sau đó, ngày 19-5-2019 ông N có nhận thêm số tiền của bà V 04 lần là 120.000.000 đồng. Do đất không chuyển mục đích được, nay bà V và ông N đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng. Tại phiên tòa, ông N đồng ý trả lại bà V số tiền là 320.000.000 đồng, do đó căn cứ quy định tại Điều 328, 423, 424 và Điều 427 Bộ luật dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị V yêu cầu ông Huỳnh Văn N trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 120.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, tổng cộng là 320.000.000 đồng như vậy tranh chấp giữa bà V với ông N là tranh chấp về

hợp đồng đặt cọc. Căn cứ theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Theo “Giấy đặt tiền cọc đất” và lời trình bày của bà V, ông N xác định: Vào ngày 09-5-2019, ông N và bà V giao kết hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông N sẽ chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 413, diện tích đất 511m², loại đất cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bình Cang 2, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 630.000.000 đồng. Ông N nhận của bà V 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, số tiền chuyển nhượng còn lại là 430.000.000 đồng sau một tháng bên bà V chuyển trả đủ. Ông N sẽ chuyển thổ thửa đất trên, nếu ông N không chuyển thổ được hoặc ông N không bán với bất cứ lý do gì thì ông N phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận.

[2.2] Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông N và bà V có liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhưng không được, nay ông N đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc với bà V vì ở địa phương đã tạm ngưng chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Như vậy bà V yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc với ông N và yêu cầu ông N trả tiền là có cơ sở.

[2.3] Theo tờ giấy nhận tiền ghi ngày 19-5-2019 và lời trình bày của nguyên đơn thì ngoài tiền đặt cọc bên ông N còn nhận thêm tiền của bà V 04 lần, tổng cộng là 120.000.000 đồng. Ông N cho rằng ông chỉ nhận thêm tiền của bà V là 60.000.000 đồng, còn hai khoản tiền ông N ghi “con nhận thêm của dì 50.000.000 đồng” và “con nhận thêm của dì 10.000.000 đồng” là tiền bà V tính lãi chứ ông N không có nhận nhưng ông N không có chứng cứ gì để chứng minh hai khoản tiền đó là tiền lãi. Tại phiên tòa ông N đồng ý trả cho bà V số tiền 320.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Về thời gian trả tiền: Ông N đề nghị cho ông trả chậm, khi nào ông N bán được thửa đất số 413 thì ông trả hết số tiền 320.000.000 đồng cho bà V. Xét thấy ông N không xác định cụ thể mốc thời gian trả tiền và không có sự đồng ý của bà V, do đó không có căn cứ để cho ông N trả dần.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông N phải chịu toàn bộ tiền án phí là 16.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 35, 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với ông Huỳnh Văn N.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị V với ông Huỳnh Văn N theo Giấy đặt tiền cọc đất ghi ngày 09-5-2019.

Buộc ông Huỳnh Văn N phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối số tiền chưa trả, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn N phải chịu 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng.

Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí, hoàn trả bà Nguyễn Thị V tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.000.000 (Tám triệu) đồng, theo biên lai thu số 0002976 ngày 16-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

5. Án này xử sơ thẩm, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 31-7-2023. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- THADS huyện Thủ thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Trần Quốc Tiến