

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

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

Bản án: 136/2021/DS-ST

Ngày: 28/12/2021

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 HÒA, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Thúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Trí Minh

2. Bà: Lê Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trong ngày 28/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 650/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Thông báo mở lại phiên tòa số 14/2021/TB-TA ngày 18 tháng 11 năm 2021 và quyết định mở phiên tòa số 130/2021/QĐST-DS ngày 08/12/2021, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Long Doãn K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 1070, đường V, Phường 6, Quận 5, Tp.H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Âu Trung H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện B, Tp.H

Theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020.

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Minh P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 32c, khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh L. (ông H có mặt, bà P vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2020 của ông Long Doãn K và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/4/2018, ông Long có đặt cọc cho bà P số tiền 300.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 255, tờ bản đồ số 06, xã Hựu Thạnh, Đức Hòa, Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Đồng Châu đứng tên. Số tiền này ông không trực tiếp giao cho bà P mà ông giao cho bà Phạm Thị Nguyệt Hằng, sau đó bà Hằng giao lại cho bà P.

Ngày 25/9/2019, ông Long lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà P và đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 651, tờ bản đồ số 04, xã H, huyện Đ, tỉnh L.

Nhưng sau khi nhận tiền cọc thì bà P không thể thực hiện làm thủ tục công chứng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Long vì bà P không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không hoàn trả tiền nhận cọc.

Do vậy, ông Long Doãn K khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Minh P và bà Phạm Thị Nguyệt H phải liên đới trả lại số tiền 300.000.000 đồng theo giấy nhận cọc ngày 27/4/2018. Yêu cầu bà Huỳnh Thị Minh P phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận cọc ghi ngày 25/10/2019.

Bà Huỳnh Thị Minh P vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại bản tự khai ngày 11/5/2021 bà trình bày: Trước đây bà và ông Long Doãn K có quen biết nhau. Bà xác nhận vào ngày 27/4/2018 thông qua bà Phạm Thị Nguyệt H (môi giới bất động sản) nên biết ông Ngô Đồng C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 255, tờ bản đồ số 06, 04, xã H, huyện Đ, tỉnh L có nhu cầu chuyển nhượng đất, bà có thông báo cho ông K biết, sau đó ông K có giao cho bà số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc nhưng việc chuyển nhượng không thành nên bà còn giữ lại số tiền trên.

Với vai trò là môi giới bất động sản nên vào ngày 25/10/2019, bà có nhận tiền đặt cọc của ông K số tiền 400.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 651, tờ bản đồ số 04 xã H, huyện Đ, tỉnh L. nhưng do việc chuyển nhượng đất không thành nên bà còn giữ lại số tiền trên.

Bà P cho rằng vào cuối năm 2019 (ngày, tháng không nhớ rõ) bà có trả lại cho ông K số tiền 250.000.000 đồng nên chỉ còn nợ lại 350.000.000 đồng nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, đã ly hôn và đang nuôi con nhỏ nên bà xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Đến ngày 14/5/2021, ông Long Doãn K có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: ông K xác định chỉ khởi kiện bà Huỳnh Thị Minh P trả số tiền đặt cọc đã nhận tổng cộng là 700.000.000 đồng, không yêu cầu bà Phạm Thị Nguyệt H phải liên đới trả số tiền 300.000.000 đồng theo giấy nhận cọc lập ngày 27/4/2018.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận bà P có thanh toán cho ông Long Doãn K số tiền cọc 250.000.000 đồng như bà P trình bày.

Tòa án không tiến hành hòa giải được do bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không bổ sung ý kiến gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, 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, ý kiến của Kiểm sát viên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. *Về thủ tục tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án,*

Ông Long Doãn K tranh chấp hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Huỳnh Thị Minh P, đối tượng tranh chấp là bất động sản, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh L. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. *Về nội dung vụ án,*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp, chứng cứ Tòa án thu thập, lời trình bày của các đương sự thể hiện:

[2.1]. Vào các ngày 27/4/2018 và ngày 25/10/2019, bà Huỳnh Thị Minh P có ký tên nhận cọc của ông Long Doãn K, tổng số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, số tiền này đã được bà Huỳnh Thị Minh P thừa nhận tại bản tự khai ngày 11/5/2021.

Đây là tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh quy định tại Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhưng từ khi nhận tiền cọc cho đến nay phía bà P không thể thực hiện việc công chứng chuyển nhượng các thửa đất theo giấy nhận cọc cho ông K được vì bà P là bên môi giới bất động sản, không phải là người đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao dịch. Lỗi làm cho giao dịch, chuyển nhượng đất không thành là lỗi của cả hai bên.

Bà P cho rằng vào cuối năm 2019 (bà không nhớ rõ ngày, tháng), có giao trả cho ông K số tiền 250.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại số tiền 350.000.000 đồng nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông K không thừa nhận, bà P cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh.

Do vậy, việc ông K khởi kiện yêu cầu bà P phải hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng là có căn cứ. Bà P xin trả dần mỗi tháng là 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông K không đồng ý.

Do vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông K, Hội đồng xét xử buộc bà Huỳnh Thị Minh P phải trả một lần số tiền trên là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: chỉ yêu cầu bà Huỳnh Thị Minh P trả lại số tiền nhận cọc, không yêu cầu bà Phạm Thị Nguyệt Hằng liên đới trả tiền, tại bản tự khai bà P thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông K tổng cộng là 700.000.000 đồng nên Tòa án không đưa bà Hằng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2.2]. Ông Long Doãn K không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Minh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận là đúng quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, Điều 161, Điều 222, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 2 Điều 375 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Long Doãn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Thị Minh P.

Buộc bà Huỳnh Thị Minh P phải hoàn trả cho ông Long Doãn K số tiền cọc là 700.000.000 đồng.

2. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Về án phí:

Buộc bà Huỳnh Thị Minh P phải nộp 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho ông Long Doãn K tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 16.000.000 đồng ngày 6757 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm và tuyên án công khai, nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được

quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

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.

Nơi nhận:

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

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

Văn Công Thức

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Trí Minh - Lê Thị Xuân Đào

Văn Công Thức