

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 24/2024/DSST

Ngày: 29/3/2024.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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 Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường.

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Châu – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

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

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2024/QĐ-DS ngày 13/3/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thuận Hưng, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Lê Phi C, sinh năm 1963. (có mặt)

Hồ Thị H, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: số 238A, khu vực Phú Thuận, phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thị N, sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Thuận Hưng, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 22/4/2022 nguyên đơn có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn một căn nhà, nhà kiên cố tại ấp Thuận Hưng, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Giá 1.750.000.000 đồng, đã đặt cọc trước cho bị đơn 200.000.000 đồng. Bị đơn cũng đã giao nhà cho nguyên đơn quản lý sử dụng vào ngày 22/4/2022. Khi nhận nhà nguyên đơn có sửa chữa nhà hết 40.000.000 đồng. Khi làm hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 có thỏa thuận trong 06 tháng tính từ ngày 22/4/2022 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, và có thỏa thuận 06 tháng nữa sẽ làm hợp đồng tính từ ngày hết hạn 06 tháng, tổng cộng là 12 tháng. Nguyên đơn có đưa thêm cho bị đơn 15.000.000 đồng tiền lãi. Sau đó nguyên đơn có liên hệ với bị đơn để làm hợp đồng ra công chứng thì bị đơn đã bán nhà cho người khác. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc và 15.000.000 đồng nguyên đơn đưa cho bị đơn tiền lãi, 40.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà.

Bị đơn Lê Phi C trình bày: vào ngày 22/4/2022 bị đơn có chuyển nhượng nhà cho nguyên đơn, nhà kiên cố ngang 6m dài 22m, nhà tại ấp Thuận Hưng, thị trấn Ngã Sáu, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Giá 1.750.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đặt cọc từ nguyên đơn là 200.000.000 đồng có làm hợp đồng đặt cọc. Bị đơn và nguyên đơn giao hẹn 02 tháng tính từ ngày 22/4/2022 sẽ làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực, sau khi hết 02 tháng nguyên đơn hẹn lại bị đơn 03 tháng sẽ làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực và nguyên đơn có giao cho bị đơn 15.000.000 đồng tiền lãi, hết 03 tháng bị đơn có cho thêm nguyên đơn 01 tháng nữa để làm hợp đồng nhưng hết hạn 06 tháng nguyên đơn vẫn không liên hệ bị đơn để làm hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn đã bán nhà cho bà Khen vào ngày 21/11/2022 có cho nguyên đơn hay nhưng nguyên đơn không có tranh chấp. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn trễ hẹn theo hợp đồng.

Bị đơn Hồ Thị H đồng ý với ý kiến của ông Lê Phi C và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị N đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn T và không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 vô hiệu. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi là 15.000.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại tiền đặt cọc mua nhà và đất. Bị đơn có nơi cư trú tại 238, khu vực Phú Thuận, phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, nhưng nguyên đơn và bị đơn thống nhất lựa chọn Tòa án nơi nguyên đơn cư trú và là nơi có tài sản để giải quyết tranh chấp. Do đó căn cứ vào Điều 26, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặc cọc, căn cứ Điều 35, 39, 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà và đất từ bị đơn cho nguyên đơn. Qua đó nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn là 200.000.000 đồng, bị đơn cũng giao nhà cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận thời hạn làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Lời khai của nguyên đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 22/4/2022, hết 06 tháng nguyên đơn có liên hệ bị đơn xin gia hạn thêm 06 tháng nữa tổng cộng là 12 tháng, nguyên đơn có giao thêm cho bị đơn 15.000.000 đồng là tiền lãi của 06 tháng, bị đơn có nhận 15.000.000 đồng. Lời khai của bị đơn cho rằng trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 22/4/2022 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật, hết 02 tháng nguyên đơn xin gia hạn thêm 03 tháng và đưa cho bị đơn 15.000.000 đồng, hết 03 tháng bị đơn nguyên đơn thêm 01 tháng nữa tổng là 06 tháng. Nhưng đây chỉ là lời khai của nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận bằng văn bản, hơn nữa hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 không có thỏa thuận thời hạn làm hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn muốn chuyển nhượng căn nhà và đất của bị đơn cho người khác, thì phải liên hệ với nguyên đơn để xử lý số tiền cọc mà bị đơn đã nhận để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn, có lập văn

bản để làm chứng, nhưng bị đơn không làm và cho rằng nguyên đơn vi phạm về thời gian chuyển nhượng là chưa đủ cơ sở.

Phần đất bị đơn dự định chuyển nhượng cho nguyên đơn, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB334294/CH00424, BB334295/CH00425 đều là tài sản chung phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của Lê Phi C và Hồ Thị H. Nhưng trong hợp đồng đặt cọc không có thể hiện bà Hồ Thị H có đồng ý nhận đặt cọc để chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn hay không, đã vi phạm Điều 117, 122 Bộ luật dân sự 2015. Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về nguyên đơn và bị đơn nên không xem xét vấn đề lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 15.000.000 đồng tiền lãi không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền sửa chữa nhà là 40.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nên yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của đại diện viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 117, 122, 131 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 giữa nguyên đơn Nguyễn Văn T và bị đơn Lê Phi C vô hiệu.

1.2/ Buộc bị đơn Lê Phi C và Hồ Thị H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Tổng là 215.000.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu đồng).

1.3/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Đương sự được nhận lại tài liệu chứng cứ khi có yêu cầu.

Đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định tại khoản 1 Điều 218, khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu 10.750.000 đồng (mười triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí 6.375.000 đồng (sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo phiếu thu ngày 09/10/2023 (số:PT 2024/60 Nợ: 1111 có: 3371) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, thu theo thông báo số 606/TB-TA ngày 05/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa án 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, 7b và Điều 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 Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân