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: 38/2024/DS-ST
Ngày: 11-9-2024

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:

Ông Nguyễn Tấn Rỏn.

Ông Dương Tấn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đông Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 55/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Ngọc P - Sinh năm 1976 - Địa chỉ: khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm 1959 - Địa chỉ: khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (văn bản ủy quyền ngày 27-11-2023)

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C - Sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị P1 - Sinh năm 1971 - Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Thị Hồng P2 - Sinh năm 2001 - Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 19-3-2024, quá trình tố tụng nguyên đơn ông* Trần Ngọc P *do ông* Nguyễn Văn Đ *đại diện theo ủy quyền trình bày và yêu cầu:*

Ngày 06-9-2022, ông P đặt cọc cho ông C bà P1 số tiền 365.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 15m x dài 42m, một phần thửa số 517, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, loại đất lúa, giá chuyển nhượng 1.365.000.000 đồng, có làm giấy tay ghi "Hợp đồng đặt cọc". Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày tức từ ngày 06-9-2022 đến ngày 06-12-2022, ông C bà P1 hoàn tất các thủ tục pháp lý ra công chứng để chuyển quyền sử dụng đất cho ông P. Đến thời hạn giao kết ông C bà P1 không làm thủ tục để chuyển quyền cho ông P.

Ông P khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022 giữa ông Trần Ngọc P với ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị P1. Buộc ông Lê Văn C bà Nguyễn Thị P1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P 365.000.000 đồng.

- *Tại bản tự khai (không đề ngày tháng năm), quá trình tố tụng bị đơn ông* Lê Văn C*, bà* Nguyễn Thị P1 *trình bày:*

Ông bà thống nhất lời trình bày của ông P về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, diện tích nhận chuyển nhượng, thời gian thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông bà biết diện tích đất lúa dưới 1.000m^2 thì không đủ điều kiện chuyển nhượng, nên hai bên thỏa thuận ông bà làm thủ tục tặng cho con ruột của ông bà đứng tên, sau đó con ruột ông bà chuyển nhượng cho ông P. Tuy nhiên, khi làm thủ tục tách thửa không đảm thời gian giao kết hợp đồng, bị trễ nên ông P không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Hiện tại diện tích đất chuyển nhượng cho ông P do con ông bà là Lê Thị Hồng P2 đứng tên. Ông bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P. Ông bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Lê Thị Hồng P2 *trình bày*: Bà thống nhất toàn bộ trình bày của ông C bà P1. Một phần thửa đất 517, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ mà ba mẹ bà là ông C, bà Phiên chuyển N cho ông P hiện do bà đứng tên, diện tích 735,7m^2, thửa số 5240, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ. Ông C bà P1 tặng cho bà vì khi ông C bà Phiên chuyển N cho ông P không đủ điều kiện tách thửa, nên tặng cho bà để bà chuyển nhượng cho ông P. Bà đồng ý chuyển nhượng diện tích 735,7m^2, thửa số 5240, loại đất lúa, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ cho ông P. 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. Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được đảm bảo.

- Về quan điểm xử lý vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022, buộc ông C bà P1 trả lại cho ông P 365.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Trần Ngọc P khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị Phiên Tòa Á nhân dân huyện Đ, 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 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Nội dung các đương sự thống nhất: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất đã xác lập việc đặt cọc bằng giấy tay (Hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022) không có công chứng, diện tích đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng, số tiền cọc; 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.

[3] Nội dung các đương sự không thống nhất: Ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông C bà P1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn ông C bà P1 không làm thủ tục khởi kiện phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét.

[4] Xét nguyên đơn ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và ông C bà P1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 365.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định: Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự trong suốt quá trình tố tụng thể hiện: Khi ký hợp đồng đặt cọc cả hai đều biết diện tích đất lúa dưới 1.000m^2 thì không đủ điều kiện tách thửa, nhưng hai bên vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022 do ông P và ông C ký tên nội dung cam kết thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 03 tháng (từ ngày 06-9-2022 đến 06-12-2022) và hai bên thỏa thuận "nếu bên A có sổ về sớm sẽ công chứng sớm còn sau này bên A không cắt sổ được thì sẽ đền C1". Như vậy, đã quá thời hạn cam kết ông C, bà P1 không hoàn tất thủ tục ra công chứng. Nội dung cam kết ghi chung chung, không thể hiện ông C, bà P1 làm thủ tục tặng cho diện tích đất chuyển nhượng cho ông P cho con ruột ông C bà P1 đứng tên rồi con ruột ông C bà Phiên chuyển N cho ông P. Diện tích đất ông P nhận chuyển nhượng hiện tại do bà P2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì cả ông P và ông C đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022 nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông C bà P1 có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền đặt cọc 365.000.000 đồng.

[5] Áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với 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:

[6.1] Ông C bà P1 có nghĩa vụ chịu 18.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm: 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng đặt cọc, 18.250.000 đồng án phí 5% trên số tiền phải trả cho ông P).

[6.2] Ông P không phải chịu tiền án phí, hoàn lại cho ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc P đối với ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị P1 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-9-2022 giữa ông Trần Ngọc P và ông Lê Văn C về việc ông P đặt cọc số tiền 365.000.000 đồng cho ông C để nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 15m x dài 42m, một phần thửa số 517, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị P1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc P 365.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm 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.

2. Về án phí:

- Buộc ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị P1 có nghĩa vụ chịu 18.550.000 đồng (mười tám triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Trần Ngọc P 9.425.000 đồng (chín triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo các biên lai thu số 0004363, 0004364 cùng ngày 20-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ).

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 11-9-2024).

4. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Thị Gái