

**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 số: 126 /2021/DS-ST

Ngày: 15 - 12 - 2021

“V/v: tranh chấp giao dịch dân sự về 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: Bà Nguyễn Thị Vụ

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Xuân Đào;

Bà Trần Thị Đới;

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Hảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 15 tháng 12 năm 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 136/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về *“giao dịch dân sự về đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 209/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** bà Phạm Thị H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Chương Cầu, xã Bình X, huyện D, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoài là ông Nguyễn Văn Lâu, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. ***Bị đơn:*** ông Phan Văn Ph, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Ông Trần Thanh H, sinh năm 1973.

Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An.

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nh vắng mặt, ông Trần Thanh Hà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Văn Lâu trình bày và yêu cầu: ngày 27/12/2019 bà H và ông Phan Văn Ph có ký giấy nhận cọc sang nhượng

đất tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, để làm tin cho việc mua bán hai bên có lập giấy nhận cọc sang nhượng đất và đã thỏa thuận rõ ràng nội dung như trong giấy nhận cọc.

Việc nhận cọc lần 01 là 150.000.000 đồng và lần 02 là khi ra công chứng sẽ nộp đủ số tiền còn lại. bà Hoài đã đặt cọc cho ông Ph 150.000.000 đồng và ông Ph đã nhận đủ tiền cọc đồng thời cam kết nếu sau này có phát sinh tranh chấp về thửa đất thì ông Ph sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

Đến thời điểm hiện nay bà H biết được thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An không phải do ông Ph đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An ông Ph đã chuyển nhượng cho người khác, bà H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Nh (chủ đất) với người chuyển nhượng mới.

Bà Phạm Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Ph phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc không yêu cầu phạt cọc và yêu cầu Tòa án tuyên hủy “giấy nhận cọc sang nhượng đất” ngày 27/12/2019 giữa ông Phan Văn Ph và bà Phan Thị H liên quan đến thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Bị đơn là ông Phan Văn Ph trình bày và yêu cầu: ông Ph thống nhất toàn bộ phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là vào ngày 27/12/2019 giữa ông và bà Hoài có ký “giấy nhận cọc sang nhượng đất” liên quan đến thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện C, tỉnh Long An, ông đã nhận tiền cọc là 150.000.000 đồng như đại diện của nguyên đơn trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ph đồng ý: ông Ph đồng ý tuyên vô hiệu giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2019 giữa ông Phan Văn Ph và bà Phạm Thị H và ông đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị H số tiền cọc đã nhận là 150. 000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông Ph yêu cầu được trả hai lần do hoàn cảnh ông khó khăn. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh H vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 10/5/2021 ông Trần Thanh H trình bày: vào ngày 07/8/2017 tại Văn phòng công chứng Đức Hòa ông Hà, bà Nhớ có ủy quyền cho ông Phan Văn Ph liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 505458 số vào sổ cấp GCNCH 00304 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long an cấp ngày 18/4/2012 đối với thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12

diện tích 396 m² đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Việc hai bên tranh chấp ông Hà không có ý kiến vì không liên quan đến ông, do ông bận công việc nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nh đã được tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng của Tòa án nhưng bà không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của bà, không có mặt để tham gia hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

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 xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Ph phải trả cho bà H tiền cọc với số tiền là 150.000.000 đồng nên xác định quan hệ pháp luật là “giao dịch dân sự liên quan tới đặt cọc” nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Ông Phan văn Ph cư trú tại ấp Bình Th, xã Hòa Khánh Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Các đương sự thống nhất về việc ký Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2019 với số tiền giao nhận là 150.000.000 đồng nên đây được xem là các tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, 93 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Ph phải trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc và bà Hoài yêu cầu Tòa án tuyên hủy “giấy nhận cọc sang nhượng đất” ngày 27/12/2019 giữa ông Phan Văn Ph và bà Phan Thị H liên quan đến thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nhưng tại phiên tòa ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn Ph phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc không yêu cầu phạt cọc và yêu cầu Tòa án hủy “giấy nhận cọc sang nhượng đất” ngày 27/12/2019 giữa ông Phan Văn Ph và bà Phan Thị H liên quan đến thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là không vượt phạm vi khởi kiện ban đầu của bà H nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận định như sau: bà Phạm Thị H và ông Phan Văn Ph có thỏa thuận nhận tiền cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 8 m, dài hết đất, thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Bình Thủy xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, ông Ph đã nhận tiền cọc của bà Hoài là 150.000.000 đồng nhưng hai bên đều thừa nhận tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Bình Thủy xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa tỉnh Long An do ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà Nh chỉ ủy quyền cho ông Ph quản lý, sử dụng, được đăng ký đồng hồ điện nước và được ký hủy bỏ hợp đồng nêu trên chứ ông H, bà Nh không ủy quyền cho ông Ph trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như ký giấy nhận cọc sang nhượng đất. như vậy tại thời điểm thỏa thuận nhận cọc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên đã vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đương sự có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận.

[6] Xét việc hai bên đương sự thống nhất không yêu cầu Tòa án xem xét đối với việc ông Ph đã chuyển nhượng diện tích đất tại thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Bình Thủy xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa tỉnh Long An cho người khác, nên hội đồng xét xử chấp nhận không xem xét giải quyết.

[7] Áp dụng quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 trong việc tính lãi đối với các số tiền chậm thi hành án.

[8] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016 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 thì bà Phạm Thị H được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Phan Văn Phụng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà H được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà H số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0007709 và 0007710 cùng ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 5; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 264 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 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 về lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với ông Phan Văn Ph về việc “giao dịch dân sự về đất cọc”.

Vô hiệu giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 27/12/2019 giữa ông Phan Văn Ph và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 239 tờ bản đồ số 12 diện tích 396 m² (ngang 8 m dài hết đất) đất tọa lạc tại ấp Bình Thủy, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Buộc ông Phan Văn Ph có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H số tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

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 xong các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: ông Phan Văn Ph phải chịu 7.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (trong đó 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch). bà Phạm Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Hoài số tiền 7.800.000 đồng (bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp (theo biên lai thu số 0007709 và 0007710 cùng ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa)

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15/12/2021). người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Vụ

