

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN**
Bản án số: 17/2019/DS-ST
Ngày: 06-5-2019
V/v tranh chấp HĐ CNQSDĐ
và tranh chấp tiền 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 CẦN ĐƯỢC TỈNH LONG AN

- *Thẩm phán hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Kim Sơn

2. Bà Trần Ánh Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Lệ Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Bà Phan Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1971; Nơi ĐKKHKT: số 13/28 Ấp 1, xã Tân Quý T, huyện Bình C, TP.HCM. Tạm trú: Số 44, tổ 18, ấp Phước L, xã Phước L, huyện Cần Gi, tỉnh Long An;

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Văn Thành, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 171, Ấp 4, xã Long K, huyện C, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 171, Ấp 4, xã Long K, huyện C, tỉnh Long An.

(các đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: ngày 28/4/2018 bà và ông Bùi Văn Th đã thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 5m, dài 23m với giá 170.000.000đ. Ông Th có cam kết sẽ làm được thủ tục chuyển nhượng nên hai bên có làm một bản hợp đồng mua bán đất ngày 28/4/2018 có nội dung sẽ thanh toán theo hai đợt, đợt 1 bà sẽ đưa trước 50.000.000đ xem như là tiền cọc, đợt 2 còn lại 120.000.000đ sẽ giao khi nào hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng

theo qui định pháp luật. Sau đó bà hỏi thăm mới biết thửa đất mà ông Th thỏa thuận chuyển nhượng cho bà không làm thủ tục tách thửa được, bà và ông Th chấm dứt việc chuyển nhượng, bà yêu cầu ông Th trả lại bà số tiền đặt cọc 50.000.000đ thì ông Th nói đã sử dụng hết không có tiền trả nên bà có thưa ra UBND xã Long K. Ngày 05/7/2018, UBND xã Long K có tổ chức hòa giải, khi đó vợ chồng ông Th, bà C đồng ý trả bà số tiền 50.000.000đ trong thời gian 90 ngày nhưng đến nay vợ chồng ông Th không trả khoản tiền nào cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 28/4/2018 giữa bà và ông Th, yêu cầu ông Th, bà C phải liên đới trả cho bà số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và tiền lãi từ tháng 4/2018 đến nay là 3.000.000đ, do thời gian đã lâu nên yêu cầu vợ chồng ông Th phải trả một lần .

- *Tại các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Bùi Văn Th trình bày:* ông thừa nhận lời trình bày của bà L về việc thỏa thuận đặt cọc mua bán đất là đúng. Ngày 28/4/2018 ông có lập hợp đồng mua bán đất với bà L và đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Lúc bán đất ông có nói phần đất của ông không thể làm thủ tục tách thửa được nhưng bà L vẫn đồng ý mua, sau đó bà L tự ý không mua nữa và cho người đến nhà ông đòi lại 50.000.000đ tiền cọc. Ông đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán đất lập ngày 28/4/2018 giữa ông và bà L, ông đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà L nhưng do hiện tại hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không có tiền trả 1 lần theo yêu cầu của bà L, tùy pháp luật giải quyết.

- *Tại các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:* bà là vợ của ông Th, bà cùng ý kiến với ông Th. Bà đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán đất ngày 28/4/2018 và đồng ý liên đới cùng ông Th trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà L nhưng do hiện tại hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không có tiền trả 1 lần theo yêu cầu của L, tùy pháp luật giải quyết.

Tại phiên tòa:

Bà Lê Thị L trình bày: bà không yêu cầu xem xét lỗi và giải quyết bồi thường các khoản khác, bà chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng mua bán đất lập ngày 28/4/2018 với ông Th và yêu cầu ông Th trả lại số tiền cọc 50.000.000đ, đối với việc yêu cầu số tiền lãi nay bà tự nguyện không yêu cầu nữa, bà chỉ yêu cầu vợ chồng ông Th, bà C liên đới trả bà số tiền đặt cọc 50.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bùi Văn Th trình bày: Ngày 05/7/2018, tại UBND xã Long K ông có hứa trả lại cho bà L 50.000.000đ trong thời gian 90 ngày nhưng sau đó gia đình gặp chuyện không may nên ông không có tiền trả cho bà L chứ không phải ông không đồng ý trả. Nay ông không đồng ý chuyển nhượng cho bà L nữa nên cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng mua bán đất lập ngày 28/4/2018 giữa ông và bà L, ông đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000đ và cũng không yêu cầu xem xét lỗi của ai, ông chỉ yêu cầu cho ông được trả trong thời gian 01 năm vì hiện tại hoàn cảnh ông quá khó khăn không thể trả cho bà L 1 lần.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: bà cùng ý kiến với ông Th, bà đồng ý liên đới cùng ông Th trả lại bà L số tiền cọc đã nhận 50.000.000đ được trả trong thời gian 01 năm vì hiện tại hoàn cảnh quá khó khăn không thể trả cho bà L 1 lần.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng như thông báo thụ lý, thông báo hòa giải và tiến hành hòa giải giữa các đương sự nên việc Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử là phù hợp. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng: bà Lê Thị L khởi kiện ông Bùi Văn Th, bà Nguyễn Thị C là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp tiền cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại Điều 26, 35 BLTTDS.

[2] Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đã thừa nhận nội dung sau: ngày 28/4/2018 bà Lê Thị L và ông Bùi Văn Th đã thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ngang 5m, dài 23m với giá 170.000.000đ, hai bên lập hợp đồng mua bán (bản viết tay) có nội dung sẽ thanh toán theo hai đợt, đợt 1 đưa trước 50.000.000đ và xem đây là số tiền đặt cọc, đợt 2 sau khi xong các thủ tục giấy tờ sẽ giao số tiền còn lại là 120.000.000đ. Ông Th, bà C đã nhận số tiền 50.000.000đ. Sau đó hai bên xác định chấm dứt việc mua bán, ông Th và bà C đồng ý liên đới trả lại bà L số tiền đặt cọc 50.000.000đ nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên đến nay ông Th, bà C chưa trả cho bà L. Các bên chỉ tranh chấp về thời gian trả lại số tiền cọc, không phát sinh tranh chấp vấn đề nào khác.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: mặc dù bà L và ông Th đều cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng mua bán lập ngày 28/4/2018 là do lỗi của bên còn lại nhưng cả hai đều yêu cầu vô hiệu hợp đồng này và đều không yêu cầu xem xét lỗi, ông Th đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng đã nhận của bà L nên Hội đồng xét xử xét thấy cần ghi nhận nội dung này và không xét lỗi của hai bên.

[4] Về thời gian trả lại tiền đặt cọc: ông Th, bà C yêu cầu được trả trong thời gian 01 năm nhưng bà L không đồng ý và pháp luật cũng không qui định thời gian trả dần nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Th, bà C.

[5] Tại phiên tòa bà L tự nguyện không yêu cầu tính lãi, chỉ đòi lại số tiền cọc 50.000.000đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét yêu cầu tính lãi của bà L.

[6] Về án phí: ông Th, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo qui định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 328, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào điều 26, điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Vô hiệu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/4/2018 giữa bà Lê Thị L và ông Bùi Văn Th

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị L về việc buộc vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả số tiền đặt cọc.

3. Buộc vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 (*năm mươi triệu*) đồng.

4. Về nghĩa vụ 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 các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Nguyễn Thị C liên đới chịu 2.800.000 đồng án phí DSST. Hoàn lại bà Lê Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.325.000 đồng tại biên lai số 0000864 ngày 01/3/2019 và 300.000 đồng tại biên lai số 0001122 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

6. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo đối với bản án: Đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

7. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Phạm Thị Thùy Trang

