

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TH H
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 33/2024/DS-ST
Ngày: 03-5-2024
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TH H, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bé

2. Ông Lê Văn Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩnh –Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2023/TLST – DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Viết H, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Mỹ Thiện, xã Thạnh Mỹ, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

- Bà Lê Thị M, sinh năm 1945

Địa chỉ: Ấp Đông Hòa, xã Thủy Đông, Huyện Th H, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thạnh An, Huyện Th H, tỉnh Long An.

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nội dung sự việc tại Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An và trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Viết H trình bày:*

Ngày 29/3/2023, ông H và bà M, bà X có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nhằm mục đích đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 và thửa 633, 634, 640 thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Thủy Đông, Huyện Th H, tỉnh Long An.

Tại Hợp đồng đặt cọc ghi nhận các nội dung chủ yếu như sau:

– Tài sản đặt cọc: Thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 và thửa 633, 634, 640 thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Thủy Đông, Huyện Th H, tỉnh Long An.

– Giá bán, chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng/1000m² đối với các thửa đất 42, 633, 634. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng/1000m² đối với thửa đất số 45 và 640.

– Thời gian đặt cọc: 90 ngày, kể từ ngày 29/3/2023 đến ngày 29/6/2023. Bên A (Bên bán – bà M, bà X) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B (Bên mua – ông H) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A.

– Số tiền đặt cọc: 400.000.000 đồng.

Bà M và bà X có ký tên, điểm chỉ và ghi rõ họ tên xác nhận vào Hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, khi thống nhất lập, ký kết hợp đồng thì ông Huỳnh Thọ (Sinh năm 1992, địa chỉ: Ấp Vườn Xoài, xã Thuận Nghĩa Hòa, Huyện Th H, tỉnh Long An), ông Trần Quốc Nhã (Cháu của bà M) chứng kiến toàn bộ sự việc và có ký tên, ghi rõ họ tên xác nhận vào hợp đồng với tư cách Bên C – Bên làm chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng như đã thống nhất. Hình thức đặt cọc tiền là chuyển khoản. Ông H đã chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng số 68010001125958 – Ngân Hàng BIDV do ông Trần Quốc Nhã làm chủ tài khoản.

Tại thời điểm này, hai bên có lập “Giấy biên nhận tiền” xác nhận Bên B (ông H) đã bàn giao cho Bên A (Bà M, bà X) số tiền 400.000.000 đồng. Bà M đại diện bên bán có ký tên, ghi rõ họ tên xác nhận và thống nhất đã nhận số tiền đặt cọc.

Hết thời hạn đặt cọc, ông H đã yêu cầu bà M và bà X tiến hành thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà M, bà X không thực hiện.

Theo như sự thống nhất sau khi ký hợp đồng, quá thời hạn thỏa thuận nếu bà M, bà X không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc thì bà M, bà X phải bồi thường cho ông H gấp 02 lần số tiền đặt cọc với tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông H trình bày giấy đất do chồng bà M đã chết là ông Nguyễn Văn Trương đứng tên do tin tưởng bà M được thừa kế đất này nên ông đồng ý cho thời hạn 03 tháng để hoàn tất việc chuyển nhượng đất cho ông nhưng bà M không thực hiện đây là một phần lỗi chủ quan từ ông. Ông xác định đất là của bà M không phải của bà X, bà X ký tên hợp đồng đặt cọc là do bà X là con bà M cùng ký tên, tiền thì bà M là người nhận nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ khởi kiện yêu cầu bà M trả lại cho ông tiền đặt cọc là 400.000.000đ.

** Bị đơn – bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim X vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông H.*

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ nào khác ngoài những chứng cứ đã nộp cho Tòa án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Thẩm quyền giải quyết: Vào ngày 13/10/2023, Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An thụ lý đơn khởi kiện của ông Võ Viết H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim X làm phát sinh vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 13/10/2023 các bên đương sự phát sinh tranh chấp khởi kiện tại Tòa án nhân dân Huyện Th H, tỉnh Long An. Sau khi xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và căn cứ vào Điều 429 Bộ

luật Dân sự 2015, Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án trên còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về việc xử vắng mặt bà Lê Thị M và bà Nguyễn Thị Kim X: Bà M và bà X được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M và bà X.

[4] Về nội dung vụ án:

Ngày 29/3/2023, ông H và bà M, bà X có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nhằm mục đích đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 và thửa 633, 634, 640 thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Thủy Đông, Huyện Th H, tỉnh Long An.

Tại Hợp đồng đặt cọc ghi nhận các nội dung chủ yếu như sau:

– Tài sản đặt cọc: Thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 và thửa 633, 634, 640 thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Thủy Đông, Huyện Th H, tỉnh Long An.

– Giá bán, chuyển nhượng: Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng/1000m² đối với các thửa đất 42, 633, 634. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng/1000m² đối với thửa đất số 45 và 640.

– Thời gian đặt cọc: 90 ngày, kể từ ngày 29/3/2023 đến ngày 29/6/2023. Bên A (Bên bán – bà M, bà X) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B (Bên mua – ông H) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A.

– Số tiền đặt cọc: 400.000.000 đồng.

Ông H đã giao đủ tiền cọc cho bà M thông qua tài khoản của ông Trần Quốc Nhã. Sau khi ông H chuyển tiền xong cho ông Nhã thì bà M đã ký biên bản nhận tiền ngày 29/3/2023 nhưng đã quá hạn nhưng bà M không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông. Do đó, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định đây là “Tranh chấp đặt cọc”. Bà M đã vi phạm thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng quyền đất cho ông M, bà X chỉ là người ký tên trong hợp đồng đặt cọc, bà X không nhận tiền và đất cũng không thuộc quyền sở hữu của bà X nên việc ông H khởi kiện yêu cầu bà M trả số tiền cọc đã nhận là 400.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

Đối với đương sự tên Trần Quốc Nhã, ông H trình bày chỉ gặp ông Nhã lúc ký hợp đồng đặt cọc và được bà M giới thiệu là cháu nên ông H tin tưởng không hỏi rõ năm sinh, địa chỉ nên ông H không biết được năm sinh địa chỉ của ông Nhã để cung cấp cho Tòa án. Đồng thời bị đơn bà M và bà X vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không cung cấp họ tên, năm sinh địa chỉ cụ thể của

ông Nhã nên Tòa án không đưa ông Nhã tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[4] Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị M, sinh năm 1945 là đối tượng được miễn án phí, tuy nhiên bà M không có đơn xin miễn án phí nên bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ. Nguyên đơn ông Võ Viết H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Viết H.

Buộc bà Lê Thị M hoàn trả cho ông Võ Viết H số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Trường hợp bà Lê Thị M chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (Hai triệu đồng). Nguyên đơn ông Võ Viết H không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông H là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004465 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Th H, tỉnh Long An.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thạnh Hóa;
- CC THADS huyện Thạnh Hóa;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Nguyễn Thị Kim Hương

