

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÀNG LONG
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 15/2024/DS - ST
Ngày: 10- 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 CÀNG LONG, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hòa.

2. Ông Nguyễn Văn Xuôi.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Thanh Huân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Càng Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 203/2023/TLST - DS, ngày 17 tháng 11 năm 2023; về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2024/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 và Quyết định Hoãn phiên tòa số: 45/2024/QĐST - DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Trần Hữu P, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Đ (nay là ấp Đ1), xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt không có lý do)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt không có lý do)

2/Ông Trần Hoài T1, sinh 1976. Địa chỉ: Ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị M trình bày: Bà và ông Trần Hữu P không quen biết nhau và được ông Trần Hoài T1 giới thiệu, do bà có nhu cầu mua đất để mở quán kinh doanh, bà và ông P có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 2027, tờ bản đồ 30, diện tích 385m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Thanh T đứng tên với giá 1.250.000.000đồng; ngày 17 tháng 7 năm 2022 bà và ông P có lập hợp đồng đặt cọc, bà giao cho ông P là 150.000.000đồng và giao kèo đến ngày 17 tháng 10 năm 2022 hai bên sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên theo quy định, bà giao cho ông P số tiền 1.100.000.000đồng còn lại. Việc giao nhận tiền và lập hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông P có ông Trần Hoài T1 chứng kiến. Đến ngày 17 tháng 10 năm 2022 ông Nguyễn Thanh T là chủ đất có cùng với bà và ông P đến tại Ủy ban nhân dân xã Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi đến thực địa thửa đất thì không đo đạc để giao đất được do phần đất mà ông P chuyển nhượng cho bà có cạnh hướng Bắc giáp thửa 1988 của bà Nguyễn Thị Đ không thống nhất được ranh đất, từ đó mà không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông P trả số tiền 150.000.000đồng và tiền lãi 12.995.000đồng (lãi tính 0,83%/tháng từ ngày nhận tiền 17/7/2022 đến ngày khởi kiện 16/11/2023). Tổng cộng 162.995.000đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Hữu P trình bày: Ông có chuyển nhượng cho bà M thửa đất 2027, tờ bản đồ 30, diện tích 385m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Thanh T là cháu của ông đứng tên với giá là 1.250.000.000đồng; bà M có giao cho ông số tiền cọc 150.000.000đồng, ông có cho ông Trần Hoài T1 là 20.000.000đồng và ông nhận 130.000.000đồng; hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2022 và hẹn đến 17/10/2022 sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, bà M giao đủ số tiền là 1.100.000.000đồng còn lại; nhưng khi đến hẹn thỏa thuận để làm thủ tục chuyển nhượng thì phía bà M cho rằng đất tranh chấp nên không đồng ý mua nữa; đất hoàn toàn không có tranh chấp với bà Đ chỉ do bà M đổi ý không muốn mua. Nay ông không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của bà M, do bà M vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc, còn nếu ông vi phạm hợp đồng thì ông đồng ý bồi thường tiền cọc cho bà M.

Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Hoài T1 trình bày: Do ông làm nghề môi giới mua bán đất, ông có giới thiệu cho bà M mua thửa đất của ông P cụ thể là thửa đất 2027, tờ bản đồ 30, diện tích 385m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá tiền là 1.250.000.000đồng; bà M có giao cho ông P số tiền 150.000.000đồng và hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông có ký tên chứng kiến, hai bên có hẹn 03 tháng sau thực

hiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, nhưng khi đến thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì không thực hiện được do đất có tranh chấp ranh với bà Đ.

Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Thanh T trình bày: Ông theo ý kiến của ông P, do ông P toàn quyền quyết định trong vụ án này.

Vị Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long trình bày quan điểm cho rằng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định theo Điều 48 của Bộ Luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như có tiến hành thu thập chứng cứ, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, cũng như gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và đưa vụ án ra xét xử. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đối với nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định Điều 70, 71 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện nghiêm quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung vụ án:* Vị đề nghị căn cứ vào quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; Bộ Luật dân sự và các quy định pháp luật có liên quan.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà M với ông P lập ngày 17 tháng 7 năm 2004. Buộc ông P có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 150.000.000đồng và tiền lãi là 12.995.000đồng. Tổng cộng 162.995.000đồng.

2. Về án phí, chi phí khảo sát: Buộc đương sự có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trừ trường hợp không phải nộp, miễn nộp; chịu chi phí khảo sát theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị M là nguyên đơn và ông Trần Hoài T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt. Ông Trần Hữu P là bị đơn và ông Nguyễn Thanh T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự trong vụ án, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Tòa án nhân dân huyện Càng Long nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với bà Huỳnh Thị M là nguyên đơn và ông Trần Hoài T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu vắng mặt. Ông Trần Hữu P là bị đơn và ông Nguyễn Thanh T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Bà M cho rằng trước đây ngày 17 tháng 7 năm 2022 bà có thỏa thuận với ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2027, tờ bản đồ 30, diện tích 385m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Thanh T đứng tên với số tiền 1.250.000.000đồng; hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, bà M có giao cho ông P nhận số tiền 150.000.000đồng và thỏa thuận thời gian 03 tháng sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì bà M sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông P. Do đến thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nhưng hai bên không thực hiện do chậm trễ giao đất được do bà Nguyễn Thị Đ giáp ranh đất chuyển nhượng tranh chấp ranh đất, từ đó Ủy ban nhân dân xã Đ không chứng thực được hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho hai bên.

Nay bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông P trả lại tiền cọc 150.000.000đồng và tiền lãi là 12.995.000đồng (tính lãi 0,83%/tháng từ ngày nhận tiền 17/7/2022 đến ngày khởi kiện ngày 16/11/2023); tổng cộng 162.995.000đồng do ông P vi phạm về thời gian và không ký được hợp đồng chuyển nhượng. Ông P không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của bà M, do bà M vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất tiền cọc.

Xét thấy: Việc bà M và ông P thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2022 để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 2027, tờ bản đồ 30, diện tích 385m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp R, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh là không đúng quy định; bởi lẽ thửa đất 2027 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên cung cấp thì thửa đất này hiện do ông Nguyễn Thanh T đứng tên chủ sở hữu, ông P không có giấy tờ gì chứng minh thửa đất 2027 thuộc quyền sở hữu của ông mà ông đứng ra chuyển nhượng cho bà M là không có căn cứ. Mặt khác căn cứ lời khai của các bên cũng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất 2027 hiện đang tranh chấp với hộ giáp ranh là bà Nguyễn Thị Đ là có thật, nên việc bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông P trả lại tiền cọc 150.000.000đồng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tiền lãi: Do hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông P bị hủy, ông P nhận tiền của bà M thì phải có nghĩa vụ trả lãi theo quy định của pháp luật; do vậy bà M yêu cầu ông P trả lãi 0.83%/tháng từ ngày nhận tiền cọc (17/7/2022) đến ngày khởi kiện (16/11/2023) là hoàn toàn có căn cứ; tiền lãi được tính từ ngày nhận cọc đến ngày khởi kiện là 16 tháng thành tiền là 19.920.000đồng; tuy nhiên bà M chỉ yêu cầu ông P trả lãi với số tiền 12.995.000đồng, đây là sự tự nguyện định đoạt của bà M được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, buộc ông P có nghĩa vụ trả cho bà M số tiền 150.000.000đồng và tiền lãi 12.995.000đồng. Tổng cộng 162.995.000đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Quan điểm của Vị Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định: Là 1.400.000đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng); Bà Huỳnh Thị M tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này; do bà M đã nộp tạm ứng trước và đã chi phí xong, vì vậy bà không phải nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự có nghĩa vụ chịu theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp miễn nộp hoặc không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 238, 271 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 275, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị M với ông Trần Hữu P lập ngày 17 tháng 7 năm 2022. Buộc ông Trần Hữu P có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị M số tiền 150.000.000đồng và tiền lãi 12.995.000đồng. Tổng cộng 162.995.000đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả 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 khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí thẩm định: Là 1.400.000đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng); Bà Huỳnh Thị M tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này; do bà M đã nộp tạm ứng trước và đã chi phí xong, vì vậy bà không phải nộp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị M không phải chịu án phí sơ thẩm. Đối với số tiền 4.100.000đồng (Bốn triệu một trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0019656, nộp ngày 16 tháng 11 năm 2023 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Càng Long thu được trả lại cho bà M.

Ông Trần Hữu P có nghĩa vụ nộp 8.149.700đồng (Tám triệu một trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm đồng).

“ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết ”.

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 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Tuyết Thanh