

Bản án số: 01/2023/DS-ST.

Ngày: 10-01-2023.

V/v: “Tranh chấp đặt cọc”.

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

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

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

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Xuân.

2. Ông Tạ Ngọc Ân.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2022/TLST-DS, ngày 21/10/2022, về việc “Tranh chấp đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2022/QĐST-DS, ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Cẩm S, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh L (Văn bản ủy quyền ngày xx/x/20xx). Có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn M, sinh năm 19xx. Vắng mặt.

2.2. Bà Bùi Thị Y, sinh năm 19xx. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số xx, Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Cẩm S do bà Võ Thị Q đại diện có đơn đề nghị vắng mặt nhưng trong quá trình tố tụng có ý kiến như sau: Ngày 19/3/2022 giữa bà Bùi Thị Cẩm S và ông Võ Văn M, bà Bùi Thị Y có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa xx tờ bản đồ số xx diện tích 565,9m² tọa lạc Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L với giá là 480.000.000đ, hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản chỉ có làm hợp đồng đặt cọc.

Khi nhận chuyển nhượng, bà S không có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa xx, có xem đất thực tế. Bà S thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất vườn của ông M, bà Y.

Bà Sang có đưa cho ông M, bà Y số tiền cọc là 85.000.000đ, số tiền còn lại bên thỏa thuận 45 ngày sau làm thủ tục chuyển nhượng thì bà S giao số tiền còn lại cho ông M, bà Y.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng là ngày giao tiền tiếp theo, ông M và Y đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì phát hiện thửa đất xx của bà Y, ông M là đất thổ nên không đồng ý chuyển nhượng.

Bà Sang không có thỏa thuận với bà Y, ông M sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất x diện tích 1000m² và đưa thêm cho bà Y số tiền 50.000.000đ.

Bà S yêu cầu ông M, bà Y trả số tiền cọc là 85.000.000đ, phạt cọc 85.000.000đ. Bà S xác định lỗi không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà ông M, bà Y không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất xx cho bà S; Thửa đất xx có căn nhà của ông M, bà Y nhưng khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Y, bà M không có nói là có nhà và bà S không đồng ý mua nhà.

Bị đơn ông Võ Văn M và bà Bùi Thị Y vắng mặt nhưng tại biên bản hòa giải ngày 11/11/2022 có ý kiến thống nhất như sau: Ngày 19/3/2022 ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S phần đất thửa xx tờ bản đồ số xx diện tích 565,9m² tọa lạc đất trồng cây lâu năm tọa lạc Ấp x, xã T, huyện T, tỉnh L với số tiền 480.000.000đ và có nhận số tiền cọc của bà S là 85.000.000đ. Hai bên có thỏa thuận đến khi ra phòng công chứng làm thủ tục sang tên thì bà S sẽ giao số tiền còn lại.

Đến ngày làm thủ tục công chứng thì ông, bà mới phát hiện phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S sai số thửa (ông, bà chuyển nhượng đất vườn thửa xx chứ không chuyển nhượng đất thổ thửa xx). Ông, bà và bà S có thỏa thuận với bà S sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất xx diện tích 1000m² và đưa thêm số tiền 50.000.000đ, hai bên thống nhất đồng ý nên ông bà có làm thủ tục để ra bản vẽ. Bà S có cho ông bà biết phần đất thửa xx không chuyển mục đích sang đất thổ được và không nhận chuyển nhượng. Bà S yêu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất xx loại đất thổ, ông bà đồng ý nhưng bà S phải trả thêm tiền, bà S không đồng ý.

Ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S vì khi phát hiện thỏa thuận chuyển nhượng sai thửa thì hai bên đã có thỏa thuận khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu:

- Về hình thức: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 85.000.000đ và phạt cọc 85.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Bùi Thị Cẩm S có đơn khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị Y và ông Võ Văn M trả tiền cọc, phạt cọc đây là quan hệ tranh chấp đặt cọc. Do bà Y, ông M hiện đang sinh sống tại huyện Tân Trụ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, đồng thời nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại Biên bản hòa giải ngày 11/11/2022 nguyên đơn và bị đơn xác định ngày 19/3/2022 nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 85.000.000đ để nhận

chuyển nhượng thửa đất xx từ bản đồ số x diện tích 565,9m² loại đất cây lâu năm tọa lạc Ấp , xã T, huyện T, tỉnh L với giá 480.000.000đ.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 85.000.000đ và phạt cọc 85.000.000đ. Ngược lại, tại biên bản hòa giải ngày 11/11/2022 bị đơn có ý kiến không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn vì đến ngày làm thủ tục công chứng thì bị đơn mới phát hiện giữa bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng sai số thửa (chuyển nhượng đất vườn thửa xx chứ không chuyển nhượng đất thổ thửa x); giữa các bên có thỏa thuận bà S sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất xx diện tích 1000m² và đưa thêm cho bà Y, ông M số tiền 50.000.000đ; Nguyên đơn yêu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất xx loại đất thổ, bị đơn đồng ý nhưng nguyên đơn phải trả thêm tiền, nguyên đơn không đồng ý.

[4.1] Xét, nguyên đơn xác định khi nhận chuyển nhượng có xem đất, không có thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông tin thửa đất và diện tích là do bị đơn cung cấp. Bị đơn cũng thừa nhận hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất vườn như vậy ý chí của bị đơn là chuyển nhượng đất vườn cho nguyên đơn. Vì vậy, việc ghi sai loại đất trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 là do bị đơn. Mặc khác, thửa x của bị đơn là loại đất lúa, không phải là đất vườn.

[4.2] Bị đơn cho rằng khi phát hiện sai thửa đất chuyển nhượng (tức là chuyển nhượng thửa x, không chuyển nhượng thửa xx) thì giữa hai bên có thỏa thuận là bà S sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất x diện tích 1000m² và đưa thêm cho bà Y số tiền 50.000.000đ, hai bên thống nhất đồng ý nên bà Y có làm thủ tục để ra bản vẽ nhưng nguyên đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận này và bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi trong việc không thể tiếp tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng là của bà M, ông Y.

[4.3] Điều 328 của Bộ luật dân sự về đặt cọc quy định: “*Đặt cọc là việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc tài sản đặt cọc trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng Nếu bên nhận đặt cọc không thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tiền đã nhận cọc và một khoản tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Khi xác lập giao dịch đặt cọc, bà M và ông Y là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này có hiệu lực

pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khi đến ngày thực hiện hợp đồng, bà M và ông Y không thực hiện được việc cam kết là đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, do đó bà M và ông Y phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc bà M và ông Y trả cho bà S số tiền cọc 85.000.000đ, phạt cọc tương đương với số tiền nhận cọc là 85.000.000đ, tổng cộng 170.000.000đ.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Cẩm S tranh chấp đặt cọc với bà Bùi Thị Y và ông Võ Văn M.

Buộc bà Bùi Thị Y và ông Võ Văn M phải trả cho bà Bùi Thị Cẩm S số tiền cọc 85.000.000đ, phạt cọc 85.000.000đ, tổng cộng 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị Y và ông Võ Văn M phải chịu số tiền 8.500.000đ (Tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Cẩm S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000đ (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên thu số 0006252 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

3. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- THA DS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Thoa