TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2023/DS-ST
Ngày: 22-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thái Văn Lộc;

Bà Nguyễn Thị Kim Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 434/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2023/QĐXXST- DS, ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp Bình T, xã Bình M, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp Tân T, xã T, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 04-10-2022); có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thuỳ T, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Anh Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1992; nơi cư trú: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh Đ: Chị Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp Tân T, xã T, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; (theo hợp đồng ủy quyền ngày 18-3-2023); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 08-11-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Lê Thị Mỹ N trình bày:*

Ngày 12-7-2022, giữa chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Hoàng Đvà ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng nhận cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất chiều ngang 37,62 m x chiều dài 23,79 m, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Phước; tại điều 1 của hợp đồng thỏa thuận số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng; bên A (ông T) từ chối việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo điều 1 thì bên A phải trả cho bên B số tiền gấp 5 lần số tiền bên A đã nhận.

Ông T đã nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc các bên chỉ cộng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, không có trừ phần 7m x dài 19m đã bán cho bà Bảy G và 12m ngang phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ. Bên cạnh đó, ông T chỉ cho biết 12m ngang của ông Đ phải trừ ra, không nói đến phần đã chuyển nhượng cho bà Bảy G (7m ngang). Hiện trạng khi ký hợp đồng đã có nhà đất của bà Bảy G và phần đất của ông Đ có rào đất xung quanh rõ ràng tuy nhiên các bên không đo lại mà chỉ tính từ mí hàng rào nhà ông Đ qua hết diện tích chiều ngang theo giấy nên không biết chiều ngang dư hay thiếu.

Do phần đất đặt cọc thực tế không Đ chiều ngang 37, 62 m nên chị V khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 100.000.000 đồng và phạt cọc 5

lần số tiền là 500.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T trả lại số tiền 100.000.000 đồng (tiền đặt cọc) đã nhận và tiền phạt cọc chỉ yêu cầu 200.000.000 đồng, không yêu cầu chị Trang (vợ ông T) có trách nhiệm cùng trả vì người nhận cọc là ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 12-7-2022, ông trực tiếp ký tên, lăn tay và nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng của chị V để đảm bảo chuyển nhượng phần đất ngang 37,62m x dài 23,79m đất thuộc thửa 360, tờ bản đồ số 49 tại Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Khi đặt cọc các bên không có đo đạc lại đất mà chỉ tay là từ mí rào nhà ông Đ qua mí đường (hướng tay trái).

Trong hợp đồng nhận cọc thể hiện diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 37,62m x dài 23,79m; vì chị V viết, tự đọc, không đọc lại nên ông không biết nội dung thể hiện diện tích ngang 37,62m x dài 23,79m; ý muốn của ông là chuyển nhượng ngang phần đất ngang 30m x dài 32m. Ông T cũng không được biết Điều 3 của hợp đồng là phạt cọc 5 lần vì bên chị V không có đọc chỗ này cho anh, ông ký tên và lăn tay mà không đọc lại.

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà Phượng (chị dâu ông) có chụp lại hợp đồng, thì phát hiện ra sự nhầm lẫn về chiều ngang của phần đất nên là điện thoại lại cho chị Đinh Trần Thùy D (người làm chứng), chị Dương xác nhận trong điện thoại là chỉ lấy từ mí hàng rào nhà ông Đ qua hướng tay trái, không lấy thêm phần nào nữa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có ý kiến yêu cầu ông Kha trả lại số tiền cò đã nhận là 34.000.000 đồng, sau đó ông thay đổi ý kiến không yêu cầu khởi kiện, nếu có yêu cầu ông sẽ khởi kiện ông Kha bằng một vụ án khác.

Trước đây ông có đồng ý trả 100.000.000 đồng cho chị V nhưng nay ông không đồng ý trả vì ông vẫn muốn chuyển nhượng cho chị V anh Đ; nay chị V đòi cọc thì ông không đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng, cũng không đồng ý trả tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thuỳ T trình bày: Phần đất ngang 37,62m x dài 23,79m đất thuộc thửa 360, tờ bản đồ số 49 toạ lạc tại

Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh mà chị V, anh Đ và ông T đặt cọc vào 12-7-2022 (có hợp đồng nhận cọc mua bán đất ngày 12-7-2022) bà cùng đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, vào ngày đặt cọc cũng có mặt bà tuy nhiên việc ông T nhận cọc bà cũng biết và thống nhất để ông T nhận cọc của chị V 100.000.000 đồng; bà không có nhận số tiền này, không tiêu xài chung. Mọi quyết định của ông T là quyết định của bà trong vụ án này. Bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T trả tiền đặt cọc và phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Hoàng Đcó người đại diện theo uỷ quyền là chị Lê Thị Mỹ N trình bày:

Ngày 12-7-2022, chị V và anh Đ có hùn tiền để đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T; anh và chị V thống nhất số tiền 100.000.000 đồng anh cho chị V nên anh không yêu cầu ông T trả số tiền 100.000.000 đồng và phạt cọc cho anh. Anh không yêu cầu ông T và bà T (vợ ông T) có nghĩa vụ gì với anh.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, không đồng ý với yêu cầu đòi tiền phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng của bị đơn. Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu bà T (vợ ông T) có trách nhiệm liên đới trả số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phát sinh tranh chấp. Do vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng nhận cọc ngày 12/7/2022 giữa các bên:

Ngày 28-02-2022 vợ chồng ông T, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 360, tờ bản đồ số 49, đất tại Ấp Phước L xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 12/7/2022, ông T và chị V, anh Đ ký hợp đồng nhận cọc, hợp đồng nhận cọc không có bà T vợ ông T tuy nhiên bà T có biết nhưng không phản đối; khi ký kết hợp đồng không có mặt của anh Đ, anh Đ ký bổ sung sau đó nhưng phía bị đơn có biết tiền đặt cọc là của chị V và anh Đ (BL 68). Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, bên đặt cọc là chị V, anh Đ, bên nhận cọc là ông T ký kết hợp đồng để đảm bảo nhận chuyển nhượng phần đất ngang 37,62m x dài 23,79m tại Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có người làm chứng là chị Đinh Trần Thùy D; do đó hợp đồng nhận cọc là hợp pháp theo quy định tại Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng:

Qúa trình các bên giao kết hợp đồng nhận cọc, nội dung của hợp đồng để đảm bảo chuyển nhượng phần đất ngang 37,62m x dài 23,79m; đất tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Phước V, huyện C, tỉnh Tây Ninh; theo hợp đồng các bên

thống nhất sau 45 ngày tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng các bên phát hiện đối tượng của hợp đồng có sự nhầm lẫn về diện tích đất, cụ thể: Khi các bên ký hợp đồng không đo đạc lại mà tiến hành cộng số liệu chiều ngang mặt trước theo giấy đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thùy T, chỉ trừ đi phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ (có hàng rào bao quanh) và ghi diện tích sau khi cộng chiều ngang của giấy đất là ngang 37,62m x dài 23,79m.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04-4-2023, phần đất là đối tượng của hợp đồng nhận cọc trên thực tế sau khi trừ đi phần của bà Bảy G (có chiều ngang 7m x dài 19m) và phần đất của ông Đ (ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Lê Tân) có chiều ngang 12 m, có hàng rào xung quanh; chiều ngang còn lại chỉ còn 35,52 mét. Phía bị đơn khi giao kết có lỗi khi không thông báo chính xác cho bị đơn phần đất đã chuyển nhượng cho bà Bảy G (chiều ngang 7m x dài 19m) để các bên biết cụ thể chiều ngang đất đã chuyển nhượng để trừ ra số liệu chính xác; phía bị đơn có lỗi khi không tiến hành đo đạc lại đất trước khi đặt cọc mà chỉ cộng số liệu trên giấy dẫn đến nhầm lẫn về đối tượng.

Nay nguyên đơn cho rằng diện tích đất còn lại không Đ chiều ngang 37,62m nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc; giữa các bên không đạt được sự thỏa thuận mới. Việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng đất chiều ngang 37,62m nhưng thực tế chiều ngang chỉ còn 35,52 m nên đối tượng của hợp đồng có nội dung không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Do các bên đều có lỗi ngang nhau lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện được nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157 Bộ luật tố Tụng dân sự bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26; khoản 4, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 126, 328, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 26; khoản 4, Điều 27 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị V về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với ông Nguyễn Văn T.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng của chị Nguyễn Thị V đối với ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng, do chị Nguyễn Thị V đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị V số tiền 900.000 (chín trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí: Chị Nguyễn Thị V phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng tạm

ứng án phí chị Nguyễn Thị V đã nộp theo biên lai thu số 0017992 ngày 22-11-2022. Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho chị V số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản ánhoặc bản án được tống đạt niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đươc quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *PKTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;*
- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *VKSND huyện Châu Thành;*
- *CCTHA huyện Châu Thành;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Hồng Thảo Nguyên