TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG** TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2023/DSST
Ngày: 06/9/2023
V/v tranh chấp: "*Hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Hoa
2. Ông Thạch Tân Dân

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2023/TLST-DS, ngày 09 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2023/QĐXXST- DS, ngày 22 tháng 8 năm 2023; giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn R, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang.
- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Rẩy L, sinh năm: 1962.
Địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang.

(Ông R, ông L và bà K có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn R trình bày:*

Ngày 27/8/2022, ông Rẩy L thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng tôi 325m^2 đất thuộc thửa 603, 709 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Rẩy L đứng tên. Sau khi thỏa thuận thống nhất, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc cùng ngày, ông Rẩy L có ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Nội dung đặt cọc là ông Rẩy L chuyển nhượng cho vợ chồng tôi 325 m^2 với giá 620.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đã đưa cho ông Rẩy L 250.000.000 đồng để đặt cọc cho việc nhận chuyển nhượng 325 m^2 đất thuộc thửa 603, 709. Đến tháng 5/2023, khi tiến hành đo đạc đất thì phát hiện diện tích đất không đủ 325 m^2 theo hợp đồng đặt cọc nên chúng tôi yêu cầu tính lại giá chuyển nhượng nhưng ông Rẩy L không đồng ý. Nay chúng tôi yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022, giữa vợ chồng tôi và ông Rẩy L. Yêu cầu ông Rẩy L trả lại chúng tôi số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000 đồng và trả tiền lãi của tiền đặt cọc từ ngày 27/8/2022 đến ngày xét xử với lãi suất theo quy định pháp luật; yêu cầu trả tiền một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật 06 tháng.

***** *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn Rẫy L trình bày:*

Trước khi làm hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/202, tôi và ông R, bà K có thỏa thuận thống nhất, tôi chuyển nhượng cho ông R, bà K phần đất có chiều ngang 13m, chiều dài hết chiều dài thửa đất, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/m chiều ngang. Sau khi thỏa thuận thống nhất, đến ngày 27/8/202, tôi và ông R, bà K làm hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc do ông R, bà K đánh máy, tôi không đọc rành chữ nên không đọc nội dung hợp đồng mà ký tên vào hợp đồng. Tôi có nhận tiền đặt cọc 250.000.000 đồng của ông R và bà K. Nay ông R và bà K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022, giữa tôi và vợ chồng ông R, bà K và yêu cầu tôi trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, sau khi án có hiệu lực pháp luật 06 tháng, tôi đồng ý nhưng không đồng ý trả tiền lãi của tiền đặt cọc.

***** *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thúy K trình bày:*

Thống nhất theo lời trình bày của ông R. Ngày 27/8/2022, tôi và ông R cùng ông Rẩy L thỏa thuận thống nhất và làm hợp đồng đặt cọc, ông Rẩy L chuyển nhượng cho vợ chồng tôi 325m^2 đất thuộc thửa 603, 709 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Rẩy L đứng tên với giá 620.000.000. Đến tháng 5/2023, khi tiến hành đo đạc đất thì phát hiện diện tích đất không đủ 325 m^2 theo hợp đồng đặt cọc nên chúng tôi yêu cầu tính lại tiền chuyển nhượng trên diện tích thực tế với giá 1.907.000 đồng/m^2, thì ông Rẩy L không đồng ý. Nay tôi đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022, giữa vợ chồng tôi và ông Rẩy L. Yêu cầu ông Rẩy L trả lại chúng tôi số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền lãi của tiền đặt cọc; yêu cầu trả tiền một lần, sau khi án có hiệu lực pháp luật 06 tháng.

***** *Ý kiến của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo các văn bản tố tụng, cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 328, 131, 126 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Buộc ông L trả cho ông R 250.000.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật 6 tháng. Không chấp nhận yêu cầu của ông R về việc yêu cầu ông L trả tiền lãi 16.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, phạm vi khởi kiện

Ông Lê Văn R, khởi kiện, yêu cầu ông Lê Văn Rẩy L trả lại tiền nhận đặt cọc nên đây là tranh chấp về *giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự*, theo qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung khởi kiện

[2.1.] Tại phiên tòa, các đương sự trình bày thống nhất, ngày 27/8/2022 các bên thỏa thuận thống nhất, ông Rẩy L chuyển nhượng cho ông R, bà K 325 m^2 đất thuộc thửa 603, 709 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Rẩy L đứng tên. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022, ông Rẩy L xác định có ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Ông Rẩy L cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng chiều ngang 13m, chiều dài hết chiều dài thửa đất nhưng chỉ nói miệng nên không có chứng cứ để chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định các bên đã thỏa thuận thống nhất việc ông Rẩy L chuyển nhượng cho ông R, bà K 325 m^2 đất; không thỏa thuận chuyển nhượng theo kích thước chiều ngang 13m, chiều dài hết chiều dài thửa đất như ông R trình bày.

[2.2.] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2023, phần đất tranh chấp có chiều dài là 21,5m, chiều ngang tính từ ranh đất đến vách nhà ông L là 14,5m, thì diện tích chỉ có 311,75 m^2 (21,5m x 14,5m). Nếu với kích thước

này, sẽ không đảm bảo diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 325 m^2. Do đó nội dung hợp đồng đặt cọc không đúng thực tế. Tại phiên tòa, các đương sự trình bày thống nhất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2022 vô hiệu vì hợp đồng không đảm bảo nội dung, là phù hợp quy định pháp luật nên ghi nhận.

[2.3] Ông R yêu cầu ông Rẩy L trả tiền lãi của tiền đặt cọc với lãi suất theo quy định pháp luật. Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến nội dung giao dịch (diện tích đất), không đúng là do bị nhầm lẫn và có cơ sở xác định lỗi do cả hai bên; trách nhiệm của nguyên đơn là phải kiểm tra hiện trạng đất trước khi ký kết hợp đồng; trách nhiệm của bị đơn phải nói rõ hiện trạng thực tế phần đất chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên nên hai bên cùng chịu trách nhiệm. Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định, "*2. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*". Từ những cơ sở như đã phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu của ông R về việc yêu cầu ông Rẩy L trả tiền lãi của tiền đặt cọc.

[3] Về đề nghị của Kiểm sát viên

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về án phí

- Ông Lê Văn Rẩy L có nghĩa vụ trả tiền cho ông Rỏ nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Rẩy L được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 (trên 60 tuổi) của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Yêu cầu của ông Lê Văn R được chấp nhận một phần nên phải nộp án phí đối với phần yêu cầu trả tiền lãi không được chấp nhận.

- Bà Nguyễn Thị Thúy K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Khoản 1 Điều 126, khoản 2 Điều 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 5 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R.

- Tuyên bố "*Hợp đồng đặt cọc"* ngày 27/8/2022, giữa ông Lê Văn R, bà Nguyễn Thị Thúy K và ông Lê Văn Rẩy L vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn Rẩy L trả cho ông Lê Văn R và bà Nguyễn Thị Thúy K số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu)* đồng, trả sau khi án có hiệu lực pháp luật 06 tháng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn R về việc yêu cầu ông Lê Văn Rẩy L trả số tiền lãi là 16.600.000 (*mười sáu triệu sáu trăm ngàn)* đồng.

Đến hạn trả tiền, nếu ông Lê Văn Rẩy L không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Ông Lê Văn Rẩy L được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Lê Văn R phải nộp 830.000 (*tám trăm ba mươi nghìn*) đồng, án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.665.000 (*sáu triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn*) đồng, theo biên lai số 0008592 ngày 09/6/2023 của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Tân Phú Đông. Trả cho ông Lê Văn R số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 5.835.000 (*năm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn*) đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thúy K không nộp án phí sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án 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 có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND H. Tân Phú Đông;
- THA DS H. Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI