

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 316/2023/DS-ST

Ngày: 16 - 08 - 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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Phan Minh Trâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Phó;

Ông Nguyễn Hoàng Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Trương Tấn Thành, là thư ký Tòa án nhân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 66/2023/TLST- DS ngày 27 tháng 03 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2023/QĐXX-ST ngày 02 tháng 08 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1986;

HKTT: Ấp TTB, xã BD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 55/73 đường Thành Mỹ, Phường 8, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

* Đại diện theo uỷ quyền anh **Nguyễn Nhật Q**, sinh năm 1982

Địa chỉ số: 128/5B đường Lê Thị Hồng Gấm, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. theo giấy uỷ quyền ngày 24/04/2023.

2. *Bị đơn:* Ông **Trần Trung N**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà 248, Ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: số 02 đường Láng Hạ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội

* *Đại diện theo pháp luật:* Ông **Phạm Toàn V** - Chức vụ Tổng giám đốc

* *Đại diện theo uỷ quyền:* Ông **Huỳnh Văn H** - chức vụ Giám Đốc

Chi nhánh huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Theo Quyết định uỷ quyền số 2665/QĐ-NHNo -PC ngày 01/12/2022;

3.2 Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp TTB, xã BD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

3.3 Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1967 (vợ ông Nghĩa);

3.4 Chị **Trừ Thị Lệ T1**, sinh năm 1986 (con ông Nghĩa);

3.5 **Trừ Anh T2**, sinh năm 1994 (con ông Nghĩa);

3.6 **Trừ Tuấn A**, sinh năm 1994 (con ông Nghĩa);

Cùng địa chỉ: Ấp ĐH, xã ST, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

(Anh Q, ông N có mặt tại phiên tòa; anh H, bà T, bà L, chị T1, Anh T2 và Tuấn A có đơn xin vắng mặt phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 13/02/2023 của nguyên đơn và trong quá trình xét xử đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Nhật Q trình bày: Vào ngày 20/11/2021 chị D và vợ chồng ông Trừ Trung N, bà Nguyễn Thị Mỹ L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 495m² nằm trong tổng diện tích 2.170m² thuộc thửa 1104, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang với giá thỏa thuận là 785.000.000 đồng. Hợp đồng này do chị D viết giấy tay tại nhà ông N. Theo nội dung của hợp đồng, chị D đặt cọc là 50.000.000 đồng và sẽ đưa tiếp 650.000.000 đồng sau khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại 85.000.000 đồng sẽ thanh toán hết khi chị D đứng tên chủ quyền đất và bên bán đổ cát làm đường đi và làm cống thoát nước (theo giấy thỏa thuận ngày 20/12/2021).

Sau đó ông N có nhận của bà Lê Thị T (mẹ ruột của chị D) số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 19/04/2022 và 100.000.000 đồng vào ngày 05/07/2022. Đến ngày 08/12/2022 chị D và ông N thống nhất ghi số tiền 150.000.000 đồng mà ông N nhận từ bà Lê Thị T trở thành tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy này do ông N viết và ký tên. Như vậy tổng số tiền ông N đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Vào ngày 09/12/2022 chị D cùng với vợ chồng ông N đến Phòng công chứng Số 1, tỉnh Tiền Giang để công chứng, nhưng không được do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và phiếu xác nhận hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này chị D mới biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N đang bị thế chấp tại Ngân hàng và do thiếu thành viên gia đình ông N nên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kéo dài cho đến nay.

Do ông N kéo dài thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng và không có thực hiện đúng theo giấy thoả thuận ngày 20/12/2021 là để diện tích đất ngang 2m dài 39,5m (hiện trạng tại phần đất này là con mương) vào trong phần đất của chị D hoặc là thể hiện làm đường đi và đường thoát nước công cộng, nên chị D nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông N thực hiện việc bồi thường cho chị gấp hai lần số tiền đã đặt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Tại phiên toà, anh Nguyễn Nhật Q là người đại diện theo uỷ quyền của chị D xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu huỷ hợp đồng đặt cọc được lập vào ngày 20/12/2021 giữa chị D với vợ chồng ông Trừ Trung N bà Nguyễn Thị Mỹ L và buộc vợ chồng ông N bà L trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng không yêu cầu trả lãi, không yêu cầu bồi thường, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Thời gian thực hiện trả lại tiền cọc khi án có hiệu lực pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 30/05/2023 của bị đơn là ông Trừ Trung N và trong quá trình xét xử trình bày:

Vào ngày 20/12/2021 vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc cho chị Nguyễn Ngọc D với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 495m² nằm trong tổng diện tích 2.170m² thuộc thửa 1104, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên đại diện cho hộ được nhà nước cấp ngày 28/07/2000. Ngoài ra, hai bên còn có viết giấy thoả thuận cùng ngày 20/12/2021 sẽ chừa cho chị D lối đi hoặc tạo một lối đi trên phần đất chuyển nhượng cho chị D có diện tích chiều ngang khoảng 2m dài 39,5m.

Theo hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 90 ngày hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vào ngày 19/04/2022 và ngày 05/07/2022 ông N có mượn tiền của bà Lê Thị T (mẹ ruột của chị D) số tiền 50.000.000 đồng và 100.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng, sau đó ông và chị D cùng bà T (mẹ chị D) thống nhất chuyển số tiền 150.000.000 đồng trở thành tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị D, như vậy số tiền đặt cọc ông đã nhận của chị D tổng cộng 03 lần là 200.000.000 đồng. Mục đích mẹ chị D đưa thêm tiền để chuyển nhượng thêm diện tích đất của chị D trên 500m² mới được tách thửa theo quy định của Nhà nước. Ông N đã tiến hành đo đạc tách thửa đất cho chị D với diện tích là 547,5 (theo bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 02/08/2022). Sau đó chị D cùng với gia đình ông đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/12/2022, tuy nhiên hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng do Trừ Anh T2 bị cai nghiện trong Cơ sở cai nghiện, đồng thời không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông đứng tên đại diện cho hộ, vì giấy này ông đã thế chấp ngân hàng để vay tiền.

Nay chị D khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông với chị D ông đồng ý, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho chị D 200.000.000 đồng, nhưng do hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng là 5.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên.

* Tại bản tự khai ngày 12/07/2023 của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ L, Trừ Thị Lệ T1, Trừ Tuấn A, Trừ Anh T2 cùng trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông N, không trình bày gì thêm. Và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Tại bản tự khai ngày 13/08/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T trình bày: Vào ngày 05/07/2022 ông N có mượn bà số tiền 50.000.000 đồng và ngày 05/07/2022 mượn thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng. Bà đồng ý chuyển toàn bộ số tiền này cho con gái là Nguyễn Ngọc D. Sau đó ông N và chị D (con bà) thống nhất chuyển số tiền 150.000.000 đồng trở thành tiền đặt cọc, như vậy số tiền đặt cọc ông N đã nhận của con bà là Dung tổng cộng 03 lần nhận là 200.000.000 đồng. Bà có đơn xin vắng mặt.

* Tại bản tự khai ngày 19/06/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn trình bày: Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng với ông Trừ Trung N, hiện tại hợp đồng còn trong hạn, khách hàng chưa vi phạm hợp đồng, nên ngân hàng đồng ý cho khách hàng tiếp tục sử dụng vốn vay và không tham gia tố tụng đối với vụ án. Và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu thành, tỉnh Tiền Giang phát biểu:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 được ký kết giữa chị Nguyễn Ngọc D với Ông Trừ Trung N bà Nguyễn Thị Mỹ L là vô hiệu và giao trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông Trừ Trung N và Nguyễn Thị Mỹ L trả lại số tiền 200.000.000 đồng đặc cọc cho chị D, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ L, chị Trừ Thị Lệ T1, anh Trừ Tuấn A, anh Trừ Anh T2, bà Lê Thị T, anh Huỳnh Văn H là người đại diện theo uỷ quyền của ngân hàng, đều có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện chị Nguyễn Ngọc D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 20/12/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc D với ông Trừ Trung N và bà Nguyễn Thị Mỹ L. Buộc ông N bà L bồi thường và trả tiền cọc tổng cộng là 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, Anh Q đại diện theo uỷ quyền của chị D xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu vơ

chồng ông N trả lại cho chị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi, không yêu cầu bồi thường không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là tự nguyện không vượt quá khởi kiện ban đầu phù hợp với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định, đây là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” được quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn: Ông N thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính diện tích 2.170m² thuộc thửa 1104, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông đứng tên đại diện cho hộ được nhà nước cấp ngày 28/07/2000, ông đã đem thế chấp tại ngân hàng trước khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay. Ngoài ra, khi tiến hành đo đạc ông cũng không để đường đi cho chị D theo tờ thoả thuận mà hai bên đã ký kết ngày 20/12/2021. Hiện nay phần đất này gia đình ông N vẫn đang quản lý sử dụng. Anh Q đại diện theo uỷ quyền của chị D thừa nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc chị D có tìm hiểu về phần đất dự định chuyển nhượng và biết được phần đất này cấp cho hộ, nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ yêu cầu vợ chồng ông N bà L ký tên, không có các con của ông N bà L ký tên. Nhận thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 không có các chủ thể là các thành viên trong hộ gia đình ông N cùng ký tên, dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu được quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự. Nay các bên cùng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc D với vợ chồng ông là Trừ Trung N và bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với phần đất có diện tích 495m² nằm trong tổng diện tích 2.170m² thuộc thửa 1104, loại đất lúa tọa lạc tại ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Xét thấy sự thoả thuận của các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội phù hợp Điều 423 của Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc: Các bên cùng thống nhất, số tiền mà chị Nguyễn Ngọc D đặt cọc cho vợ chồng ông N bà L là 200.000.000 đồng. Nay Anh Q yêu cầu ông N bà L trả lại cho chị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng không yêu cầu trả lãi, bồi thường và các chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng. Thời gian thực hiện trả lại tiền đặt cọc khi án có hiệu lực pháp luật. Ông N đồng ý trả lại số tiền đặt cọc nêu trên cho chị D và không yêu cầu giải quyết gì thêm. Xét thấy sự thoả thuận của các bên về việc trả lại tiền cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 và khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về thời gian trả lại tiền cọc: Ông N yêu cầu xin trả dần mỗi tháng là 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ vì hiện nay kinh tế gia đình khó khăn. Xét thấy yêu cầu này là không có cơ sở, bởi lẽ việc kéo dài thời gian trả lại số tiền đặt cọc làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của chị D. Nên cần buộc vợ chồng ông N bà L thực hiện trả số tiền trên khi án có hiệu lực pháp luật.

[6] Tại phiên toà các bên thống nhất không yêu cầu đo đạc, thẩm định và định giá tài sản đang tranh chấp. Không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu thành, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 423, khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 5, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Ngọc D.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2021 giữa chị Nguyễn Ngọc D với ông Trừ Trung N và bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với diện tích 495m² nằm trong tổng diện tích 2.170m² thuộc thửa 1104, loại đất lúa toạ lạc tại ấp Đông Hoà, xã Song Thuận, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang do ông Trừ Trung N đứng tên đại diện cho hộ cấp ngày 28/07/2000.

- Buộc ông Trừ Trung N và bà Nguyễn Thị Mỹ L liên đới hoàn trả lại cho chị Nguyễn Ngọc D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm :

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Ngọc D vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0021505 ngày 20/03/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

- Buộc ông Trừ Trung N và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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 tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định các điều 6,7, 7A 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

ĐÃ KÝ

Trịnh Phan Minh Trâm