

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 02/2023/DSST
Ngày: 10/01/2023
V/v tranh chấp dân sự
“Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lê Văn Thuận

2/ Bà Nguyễn Thị Ninh Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp dân sự “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2022/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Bảo L - sinh năm 1981; chị Trần Thị Mai T - sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Số 15, đường 12 Phạm Hùng, ấp L Bình, xã L Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Văn T - sinh năm 1969; bà Sum Thị H - sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Số 3/15B, khu phố L Trung, phường L Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

(Tất cả có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, anh Nguyễn Bảo L trình bày: Vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T 01 phần đất có diện tích 353,2m² (trong đó có 250m² đất ODT và 103,2m² đất CLN), thửa số 722, tờ bản đồ số 08, tọa lạc khu phố L Trung, phường L Thành Trung, thị xã Hòa Thành theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 cấp ngày 18/7/2003 do ông Bùi Văn T đứng tên với giá 3.400.000.000 đồng, tương đương mỗi mét vuông là 9.626.200 đồng/m².

Ngày 01/9/2022 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và vợ chồng anh đã giao cho vợ chồng ông T số tiền 200.000.000 đồng, đến ngày 16/9/2022 vợ chồng ông T trình bày do thiếu nợ bên ngoài tiền lãi nhiều, chủ nợ gây khó khăn, đập phá nhà

cửa, yêu cầu vợ chồng anh đưa thêm 50.000.000 đồng để xoay sở công việc, do cần mua đất nên đã đưa thêm cho vợ chồng ông T số tiền 50.000.000 đồng, lúc này chưa nhận được bản trích lục sơ đồ đất. Trong khi vợ chồng ông T cam kết đất không bị quy hoạch, đến 19/9/2022 sau khi có trích đo thửa đất thì diện tích đất không đủ như thỏa thuận (thiếu 13,2m²) và có 88m² đất nằm trong quy hoạch đường giao thông. Do đó vợ chồng anh có gặp thỏa thuận với vợ chồng ông T yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc và thỏa thuận trao quyền cho anh bán lô đất này khi bán được có tiền vợ chồng anh nhận lại sau nhưng vợ chồng ông T không đồng ý, nay yêu cầu vợ chồng ông T trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và đồng ý trừ 20.000.000 đồng do ông T cho người môi giới, nên yêu cầu trả 230.000.000 đồng.

Nguyên đơn, chị T trình bày: Chị thống nhất ý kiến của chồng chị là anh L, chị không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Bùi Văn T trình bày: Ông thừa nhận vợ chồng ông có bán phần đất diện tích và giá tiền cũng như nhận tiền cọc 250.000.000 đồng như anh L trình bày là đúng, nhưng do vợ chồng ông khó khăn bán đất để trả nợ, nay vợ chồng anh L không mua thì vợ chồng ông phải trả lại tiền, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích trong hợp đồng đặt cọc bán cho vợ chồng anh L ông còn đang thế chấp Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, do vợ chồng ông rất khó khăn nên xin bớt cho vợ chồng ông một nửa, đồng ý trả lại cho vợ chồng anh L số tiền 125.000.000 đồng.

Bị đơn bà Sum Thị H trình bày: Bà thống nhất ý kiến của ông T chồng bà, bà không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào Điều 117, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326 về án phí lệ phí: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2022. Tại phiên tòa, anh L và chị T đồng ý chịu ½ số tiền cho người môi giới là 20.000.000 đồng, nên cần buộc ông T và bà H trả cho anh L và chị T số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng, tính án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện công chứng hợp đồng 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 tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 01/9/2022 anh L và ông T, bà H có thỏa thuận và ký “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất” đối với phần đất có diện tích 353,2 m² thửa đất số 722, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố L Trung, phường L Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400 QSDĐ/30/QĐ-CT(HL) ngày 18/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Bùi Văn T đứng tên, giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng, tiền đặt cọc đưa trước là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 01/9/2022 sẽ ra công chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2022 ông T nhận thêm 50.000.000 đồng của anh L, tổng cộng ông T và bà H đã nhận tiền cọc 250.000.000 đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc bên chuyển nhượng đất cam kết phần đất này không thể chấp Ngân hàng, không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch....Tuy nhiên, theo bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 19/9/2022 thể hiện diện tích thửa đất số 722 có diện tích 340m², trong đó có 88m² đất nằm trong quy hoạch lộ giới, diện tích thực tế ít hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 13,2m² nên anh L và chị T không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất này. Hơn nữa, ông T trình bày thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, hiện tại Ngân hàng đã có đơn khởi kiện ông T và bà H do vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2022 không có giá trị pháp lý từ thời điểm ký kết.

[3]. Xét về lỗi của các bên, thấy rằng ông T, bà H là chủ sử dụng đất đã không thông báo đúng thông tin về thửa đất cho bên đặt cọc là anh L biết. Mặt khác, anh L, chị T cũng có lỗi không tìm hiểu kỹ về thửa đất. Do đó, lỗi của hai bên là ngang nhau nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Anh L và chị T chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đã đặt cọc là có cơ sở phù hợp.

Tại phiên tòa, ông T và bà H chỉ đồng ý trả lại 125.000.000 đồng, vì đã chi 40.000.000 đồng tiền môi giới. Anh L và chị T không đồng ý ý kiến của ông T và bà H, đồng ý chịu ½ số tiền cho người môi giới là 20.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả 230.000.000 đồng là phù hợp và có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2022. Buộc ông T, bà H trả cho anh L và chị T số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng.

[4]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với những tình tiết nêu trên.

[5]. Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bảo L, chị Trần Thị Mai T đối với ông Bùi Văn T, bà Sum Thị H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 01/9/2022 đối với thửa số 722, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại khu phố L Trung, phường L Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bên đặt cọc là anh Nguyễn Bảo L và bên nhận cọc là ông Bùi Văn T, bà Sum Thị H.

2. Buộc ông Bùi Văn T và bà Sum Thị H có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Bảo L và chị Trần Thị Mai T số tiền đặt cọc 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn T, bà Sum Thị H phải chịu 11.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Bảo L, chị Trần Thị Mai T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh Nguyễn Bảo L và chị Trần Thị Mai T số tiền 6.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021118 ngày 11/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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 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 Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HS,TA.

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

Nguyễn Thị Thịnh

