

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 27/2022/DSST

Ngày: 19.4.2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Bình

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát

2. Bà Lưu Thị Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1972; bà Võ Thị Loan Mất Nh, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà 114A/12, đường Trần Quốc T, phường 7, quận 3, thành phố M, có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1973; bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, ông T có mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1984, địa chỉ cũ: Ấp Xóm Mới 2, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh, địa chỉ mới: Số nhà 38/1, đường Huỳnh Công Nghệ, khu phố 5, phường 1, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, (hợp đồng ủy quyền ngày 08.12.2021), có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh trình bày:

Ngày 28.6.2021 ông, bà có chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh T và bà Trần Thị Kim L nhà đất có diện tích đất 53,7m², tọa lạc tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, với giá

2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), đất do ông T, bà L đứng tên, cùng ngày ông, bà và ông T bà L ra phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không làm được do căn nhà trên đất người khác đứng tên chủ sở hữu, nên ông, bà và vợ chồng ông T làm hợp đồng đặt cọc ông, bà đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), phí công chứng 700.000 đồng, ông T cam kết 30 ngày ông T sẽ cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà qua tên ông T xong, thì vợ chồng ông T và ông, bà ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ông, bà đặt cọc cho ông T xong, ông bà đến sửa chữa nhà lại như lần bề tường, sơn chống sét mái nhà số tiền là 2.373.000 đồng, làm cách nhiệt la phong bằng mút xốp số tiền 1.360.000 đồng, thay mới hệ thống điện, đèn, số tiền 7.164.300 đồng, quạt trần 03 cái số tiền 4.602.500 đồng, thay mới nhà vệ sinh bồn cầu, ba bồn cầu số tiền 11.746.000 đồng, làm biển số nhà số tiền 666.000 đồng, tiền công thợ 6.800.000 đồng. Ngày 20.7.2021 ông T kêu ông, bà chuyển khoản cho ông Trần Minh Đ là cháu ông T số tiền 7.000.000 đồng để ông T cập nhật nhà ở, tổng cộng số tiền 42.411.800 đồng, trong số tiền trên có tiền xe vận chuyển là 2.466.000 đồng ông bà trả tiền mặt không có hóa đơn chứng từ nên ông bà xin rút số tiền 2.466.000 đồng còn lại số tiền 39.945.800 đồng, nhưng kéo dài đến đầu tháng 10.2021 ông T cũng không trả lời cho ông bà biết cập nhật sang tên nhà đất qua tên ông T chưa, ông bà điện thoại thì ông T không bắt máy, nên trực tiếp đến chỗ ông T làm để gặp ông T thì ông T tuyên bố giấy tờ có vậy mua thì mua không mua thì mất cọc rồi bỏ đi, vợ chồng ông T, thay đổi ổ khóa cửa không cho ông, bà đến ở. Do ông T vi phạm hợp đồng nên ông bà yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28.6.2021 giữa ông bà với ông T, bà L. Ông T, bà L phải trả cho ông bà tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng; tiền chi phí ông, bà đã nêu trên là 39.945.800 đồng, tổng cộng: 239.945.800 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm đồng).

*** Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Minh Đ và ông T trình bày:**

Vào ngày 28.6.2021 vợ chồng ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà Nh 01 phần đất diện tích 53,7m², trên đất có căn nhà tường cấp 4, có 1 lầu; tọa lạc số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, trong hợp đồng công chứng không có ghi căn nhà, đất trị giá 550.000.000 đồng, nhưng trong giấy tay mua bán thì có ghi căn nhà, trị giá nhà đất 2.400.000.000 đồng, hai hợp đồng ký cùng ngày, sau khi ký hợp đồng công chứng và hợp đồng mua bán nhà ở đánh máy không có công chứng xong thì ông T, bà Nh đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hẹn 30 ngày sau sẽ giao đủ tiền và làm thủ tục sang tên, trong ngày đặt cọc ông T mượn chìa khóa vào nhà ở, ông T bà Nh tự ý gắn máy quạt trần và đi lại đường dây điện, quét vôi, 01 bồn cầu mới chưa

gắn, do thời điểm dịch bệnh nên hai bên không làm được thủ tục, đến khi dịch bệnh giảm, ông T có điện thoại và trực tiếp gặp ông T, bà Nh nhiều lần để làm thủ tục sang tên, ông T, bà Nh nói không mua nữa và đòi lại tiền cọc, ông T không đồng ý thì ông T, bà Nh đi kiện. Ông T, bà L đồng ý tiếp tục bán nhà đất cho ông T, bà Nh, ông T bà Nh đưa đủ cho ông T, bà L số tiền 2.300.000.000 đồng, ông T, bà L sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông T, bà Nh và bàn giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất, nếu ông T, bà Nh không mua nữa thì ông bà mất tiền cọc. Khi bà Nh ông T ra phòng Công chứng làm hợp đồng đặt cọc thì cũng biết quyền sở hữu nhà ở do bà Phan Thị Thu Ng đứng tên.

Ông T, bà L thừa nhận việc ông T, bà Nh có sửa chữa và gắn thiết bị trong nhà như ông T trình bày và có chuyển khoản cho ông Đ số tiền 7.000.000 đồng để cập nhật nhà đất là đúng, ông T, bà L đồng ý trả cho ông T, bà Nh số tiền 7.000.000 đồng, còn những thiết bị ông T bà Nh đã gắn trong nhà không đồng ý trả lại do ông T bà Nh tự gắn không hỏi ý kiến ông T, bà L.

Nguồn gốc nhà đất ông T, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà Nh là ông T mua lại của bà Phan Thị Thu Ng, nhà đất do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, nhưng khi chuyển nhượng bà Ng mới sang tên đất cho bà L, ông T đứng tên, còn nhà ở bà Ng chưa sang tên quyền sở hữu nhà, lý do bà Ng làm mất giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nên không sang tên được. Ông T bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố N:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 116, 122, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Nh tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 28.6.2021 giữa ông T, bà Nh với ông T, bà L vô hiệu, ông T bà L phải trả cho ông T, bà Nh số tiền 139.945.800 đồng; Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 là nhằm mục đích thực hiện việc mua bán nhà đất tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào Điều 26 và Điều 35 của

bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 28 tháng 6 năm 2021 nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh và bị đơn ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T bà L bán cho ông T, bà Nh 01 phần đất diện tích 53,7m², trên đất có căn nhà tường cấp 4 tọa lạc tại số 77, đường Nguyễn Đình Chiểu, khu phố 2, phường 2, thành phố N, tỉnh Tây Ninh với giá 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), ông T, bà Nh đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, ông T hẹn 30 ngày ông T cập nhật sang tên quyền sở hữu nhà qua tên ông T xong, thì vợ chồng ông T và ông T, bà Nh ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và đưa số tiền còn lại, vì căn nhà do người khác đứng tên.

Ông T, bà L xác định phần đất diện tích 53,7m² do ông bà chuyển nhượng lại của bà Phan Thị Thu Ng, nhà đất do bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, nhưng khi chuyển nhượng bà Ng mới sang tên đất cho ông bà đứng tên, còn nhà thì bà Ng vẫn còn đứng tên. Ông T, bà L không phải là chủ sở hữu căn nhà, ông T, bà Nh cũng biết mà vẫn ký Hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L vô hiệu. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó ông T bà L phải trả lại cho ông T bà Nh số tiền 100.000.000 đồng.

Xét yêu cầu ông T, bà L trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng thì thấy rằng cả nguyên đơn và bị đơn đều biết nhà ở không phải bị đơn đứng tên nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc đây là lỗi của cả hai bên, nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T, bà Nh.

Xét yêu cầu ông T, bà L trả lại tiền chi phí sửa chữa nhà và thay các thiết bị trong nhà, tiền phí công chứng, tiền cập nhật nhà ở tổng cộng số tiền là 39.945.800 đồng thì thấy rằng, tại phiên tòa hôm nay cũng như trước đây người đại diện hợp pháp của ông T, bà L xác định việc ông T, bà Nh có sửa nhà và gắn thiết bị trong nhà, có công chứng hợp đồng và có chuyển tiền cập nhật nhà ở như nguyên đơn trình bày, nhưng ông T bà L không đồng ý cho ông T, bà Nh tháo gỡ vì ông T, bà Nh tự sửa chữa không báo cho ông T biết là không có căn cứ; bởi lẽ ông T là người trực tiếp đưa chìa khóa cho ông T bà Nh vào sửa chữa nhà, nên cần buộc ông T, bà L trả cho ông T, bà Nh số tiền trên là có cơ sở, đối với số tiền 700.000 đồng hai bên công chứng Hợp đồng đặt cọc mỗi bên phải chịu 350.000 đồng. Do đó chấp

nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông T, bà L có trách nhiệm trả cho ông T bà Nh tổng cộng số tiền 139.595.800 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm đồng), trong đó tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa nhà 32.245. 800 đồng, tiền cập nhật nhà ở 7.000.000 đồng, tiền phí công chứng hợp đồng 350.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L số tiền 100.350.000 đồng (Một trăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng)

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 122, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119 của luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 6 năm 2021 ký kết giữa ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh với ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh số tiền 139.595.800 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh số tiền 100.350.000 đồng (Một trăm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng)

2. Về án án phí: Ông Huỳnh Thanh T, bà Trần Thị Kim L phải chịu 2.280.000 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị Loan Mất Nh phải chịu 5.017.500 đồng (Năm triệu không trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.360.000 đồng (Sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000522 ngày 07 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả lại cho ông T, bà Nh số tiền 1.342.500 đồng (Một triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng)

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, 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.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN
- Các đương sự;
- Lưu : Tập án , H/s.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Bình

**HỘI THẨM NHÂN DÂN
TÒA**

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Thị Kim Linh – Hoàng Đình Ngân

Nguyễn Thị Minh Bình