

**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: 56/2022/DS-ST

Ngày: 20-7-2022

V/v tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”.

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

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Đào.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Giàu;
2. Ông Nguyễn Quốc Hoàn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mỹ Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Chị **Ngô Thị Mỹ H**, sinh năm: 1988; địa chỉ: Số X hẻm X đường H, khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Trần Quốc T**, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố H, phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021) (có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Ông **Nguyễn Công L**, sinh năm: 1962; địa chỉ: Số Y ấp T, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trương Văn X**, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp Bình Linh, xã Chà Là, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (văn

bản ủy quyền ngày 21/01/2022) (có mặt).

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

- Anh **Nguyễn Hoàng P**, sinh năm 1987; địa chỉ: Số Y ấp T, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

- Bà **Phạm Thị Th**, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp L, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2021, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa – người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – anh Trần Quốc T trình bày:

Chị Ngô Thị Mỹ H và ông Nguyễn Công L có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 540 m² (ngang 15m × dài 36m) trong đó có 160 m² thổ cư thuộc thửa 398, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Trường Xuân, xã Trường Hòa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 680.000.000 đồng. Do trước đó ông L đã nhận 50.000.000 đồng tiền cọc từ anh P và một người phụ nữ nên N không rõ nhân thân nên chị H trả lại cho anh P và người này 50.000.000 đồng. Ngày 08/10/2020 ông L ký hợp đồng đặt cọc xác nhận đã nhận 50.000.000 đồng từ chị H, có scan 01 bản giao cho ông L, hẹn 90 ngày hoàn tất các giấy tờ đất sẽ ra công chứng sang tên. Đến ngày 09/11/2020 chị H giao thêm cho ông L số tiền cọc 80.000.000 đồng, ông L ký xác nhận thêm vào bản gốc hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của anh P và chị D. Việc tách thửa, sang tên giao cho anh Nguyễn Hoàng P thực hiện, khi tiến hành đo đạc thì phát hiện đất của ông L bị nhầm thửa và thêm 01 thửa liền kề chưa kê khai nên hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L cần nhiều thủ tục. Đến khi hồ sơ đã gần hoàn thành thì ông L không hợp tác cung cấp các giấy tờ do cơ quan nhà nước yêu cầu và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, cũng không trả lại tiền cọc. Nay chị H yêu cầu ông L có nghĩa vụ giao trả số tiền cọc đã nhận là 130.000.000 đồng, không yêu cầu gì thêm.

- Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Trương Văn X trình bày:

Ban đầu ông L dự định bán đất 05m ngang đất với giá 250.000.000 đồng cho cháu ruột là anh Nguyễn Hoàng P và một người phụ nữ khác (không rõ nhân thân) nên có nhận từ anh P 20.000.000 đồng và người phụ nữ đó 30.000.000 đồng, sau đó anh P và người đó không muốn mua nữa nên anh P có dẫn chị H xuống đất

và chị H muốn mua 15m đất với giá 680.000.000 đồng, ông L đồng ý. Lúc đó anh P và người kia thống nhất tự giải quyết 50.000.000 đồng đó với chị H, xem như tiền đó là ông L nhận của chị H nên vào ngày 08/10/2020 ông L ký xác nhận nhận tiền cọc 50.000.000 đồng, hẹn 90 ngày công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại, sau đó ông L đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đi tách thửa.

Quá thời hạn 90 ngày không thấy chị H tiến hành thủ tục công chứng và giao đủ tiền nên ông L yêu cầu giao thêm 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng phía chị H không đồng ý do thủ tục tách thửa chưa xong, yêu cầu ông L đưa thêm giấy tờ để làm hồ sơ đất xong mới chịu công chứng giao đủ số tiền còn lại, do đó, ông L không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho chị H. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, chị H giao cho ông L 01 bản scan chỉ có ghi số tiền cọc 50.000.000 đồng và chữ ký nhận bên dưới hợp đồng. Đến lần thứ hai, chị H xuống nhà ông L đưa lại bản gốc hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông L ký tên thêm, ông L đồng ý ký vì nghĩ chỉ để xác nhận cho số tiền 50.000.000 đồng, sau đó anh P tự ý thêm vào con số 80.000.000 vào hợp đồng, ông L không hề nhận số tiền này. Nay với yêu cầu khởi kiện của chị H, ông L chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng, không đồng ý trả 130.000.000 đồng

Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh P đã giao trả lại nên ông L không còn yêu cầu gì đối với anh P.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng P trình bày:***

Ban đầu anh P định mua 05 mét ngang đất với người bạn tên N nên giao cho ông L tổng số tiền cọc 50.000.000 đồng. Sau đó cả hai không tiếp tục mua đất nên anh P tìm được người mua đất mới là chị H, sau khi đồng ý, chị H tự thanh toán cản trừ với anh và người tên N, xem như ông L đã nhận 50.000.000 đồng từ chị H nên mới làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/10/2020, ông L ký nhận số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 09/11/2020, anh P có chứng kiến chị H giao thêm cho ông L 80.000.000 đồng, dòng chữ ngày “09/11/2002...80.000.000 đồng (tám chục triệu đồng) là do anh P ghi, có đưa ông L ký xác nhận cạnh bên.

Từ khi có thỏa thuận mua bán đất, do anh P là cháu ruột nên ông L giao giấy đất cho anh đi làm hồ sơ, anh đã đi trích lục các hồ sơ cấp đất của các thửa đất liền kề, liên hệ văn phòng đăng ký đo đạc lại đất và ông L còn một thửa 136 kế bên liền kề chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải làm hồ sơ xin cấp mới, xong hợp 02 thửa thì mới tách thửa bán được, làm hồ sơ đang gần xong thì cơ quan thực hiện thủ tục có yêu cầu thêm văn bản thỏa thuận phân chia

thừa kế cho hai vợ chồng, giấy khai sinh ông L và con ông L, tờ cam kết những người thừa kế là hoàn tất nhưng khi báo với ông L thì ông không đồng ý làm thêm và giao những giấy tờ này, cũng không đồng ý bán nữa do chị H không đưa thêm tiền cọc, lúc đó cũng chưa đủ 90 ngày theo thỏa thuận.

Nay đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, riêng số tiền cọc của anh P đã được chị H thanh toán lại nên anh P không yêu cầu gì trong vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:***

Bà Thu là vợ của ông Nguyễn Công L, phần đất thuộc thửa 398, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung vợ chồng, bà và ông L cùng đứng tên người sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 120337, sổ vào sổ H02642/04 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 08/11/2007. Vợ chồng sống ly thân nhiều năm nên ông L toàn quyền quyết định việc nhận tiền cọc của anh P, chị H, bà không biết rõ số tiền bao nhiêu, cũng không có ý kiến phản đối, nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng căn cứ Điều 328 BLDS; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Công L. Buộc ông L có trách nhiệm trả cho chị H số tiền cọc 130.000.000 đồng, xác định nghĩa vụ chịu án phí của đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2021, chị H yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 540m² (15m x 36m) trong đó có 160m² thổ cư,

thửa đất 398, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu buộc ông L trả lại số tiền cọc ông L đã nhận là 130.000.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại **khoản 3** Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng P, bà Phạm Thị Th vắng mặt nhưng đều có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn chị Ngô Thị Mỹ H thấy rằng:

[2.1] Chị Ngô Thị Mỹ H có thỏa thuận với ông Nguyễn Công L về việc nhận chuyển nhượng phần đất phần đất diện tích 540 m² thuộc thửa 398, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Trường Xuân, xã Trường Hòa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà Thu với giá 680.000.000 đồng. Hai bên phát sinh tranh chấp trong quá trình làm hồ sơ đất cho ông L nên nay thống nhất chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông L đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận, chị H yêu cầu ông L trả 130.000.000 đồng, ông L không đồng ý vì cho rằng chỉ nhận 50.000.000 đồng.

Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ông L cung cấp bản scan chỉ có 01 chữ ký ghi họ tên Nguyễn Công L bên dưới hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc 50.000.000 đồng, không có nội dung 80.000.000 đồng và chữ ký xác nhận của ông L ở khoảng giữa hợp đồng. Trong khi đó, nguyên đơn cung cấp 01 bản gốc hợp đồng đặt cọc có ghi thông tin lần 2 ngày “09/11/2002 số tiền 80.000.000 (tám chục triệu đồng)” có chữ ký ghi họ tên Nguyễn Công L bên cạnh. Các đương sự đều xác nhận việc ông L ký tên 02 lần vào 02 khoảng thời gian khác nhau, người đại diện hợp pháp của ông L trình bày lần thứ hai ông L chỉ ký tên thêm mà không nhận tiền là vô lý. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với bản gốc hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa hai bên, phù hợp với lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng P và người làm chứng Nguyễn Thị Mỹ D đều khẳng định chứng kiến ông L đã nhận thêm 80.000.000 đồng và ký tên bên cạnh. Do đó, có cơ sở xác định ông L đã nhận tổng số tiền cọc 130.000.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu ông L trả lại số tiền này là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Anh P là người trực tiếp giao tiền cọc ban đầu cho ông L nhưng đã cản trở số tiền cọc này cho chị H, không yêu cầu gì đối với chị H trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết. Trước đây anh P có giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 120337, sổ vào sổ H02642/04 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành cấp ngày 08/11/2007 mang tên Nguyễn Công L, Phạm Thị Th nhưng đã tự nguyện giao trả cho ông L trước ngày Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, ông L không còn yêu cầu gì thêm đối với anh P nên không đặt ra giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của chị H được Tòa án chấp nhận hoàn trả cho chị H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009746 ngày 22/3/2021 và 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0020799 ngày 13/6/2022. Bị đơn Nguyễn Công L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Mỹ H đối với ông Nguyễn Công L.

Buộc ông Nguyễn Công L có nghĩa vụ trả cho chị Ngô Thị Mỹ H số tiền cọc 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L không chịu thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông L còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm:

Hoàn trả cho chị Ngô Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009746 ngày 22/3/2021 và 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0020799 ngày 13/6/2022.

Ông Nguyễn Công L được miễn án phí.

3. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Trong 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 thoả 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.