

**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: 155/2022/DSST
Ngày: 27 – 12 – 2022
*V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”*

NHÂN DANH
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 **Lâm Thị Nguyễn;**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Võ Quang Truyền**

Bà **Đỗ Thị Mỹ Hạnh**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Kim Hồng**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 202, ấp T, xã TT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Bị đơn: Anh **Phùng Nhựt M**, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 56, ấp N, xã TĐ, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị **Dương Thị Kiều Ng**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ 4, ấp TT, xã ThT, huyện T Biên, tỉnh Tây Ninh. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2022). Có mặt

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Minh T trình bày:

Thông qua giới thiệu của người môi giới đất là anh Nguyễn Hữu B thì anh T biết anh Phụng Nhựt M đang bán phần đất tọa lạc tại ấp Trường Lưu, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành. Sau đó anh T trực tiếp gặp anh M thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng hơn 3.000m² (hơn 3 công). Anh M đưa giấy đất bản chính cho anh T xem, trong giấy đất diện tích là 5.000m², anh M nói đang tách giấy bán cho người khác hơn 1.000m², còn lại bao nhiêu thì bán cho anh T bấy nhiêu, anh T đồng ý mua với giá 740.000.000 đồng/1 công, ngày 25/5/2022 anh T đặt cọc cho anh M 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), việc đặt cọc giữa hai bên có làm hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ngày 25/5/2022 anh T đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 25/6/2022 đặt cọc 800.000.000 đồng, lần thứ 3 khi ra sổ công chứng đủ tiền (60 ngày kể từ ngày 25/6/2022). Trong hợp đồng đặt cọc anh M cam kết “trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, quy hoạch hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấplần số tiền đặt cọc mà bên B đã đặt cọc”. Ngày 31/5/2022 qua tìm hiểu anh T phát hiện phần đất anh M chuyển nhượng cho anh T đã bị Nhà nước quy hoạch, anh T liên hệ anh M để đòi lại tiền cọc thì anh M không đồng ý. Do đó anh T khởi kiện yêu cầu anh M có nghĩa vụ trả lại cho anh T số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc vào ngày 25/5/2022. Tại phiên tòa anh T yêu cầu anh M trả cho anh T 175.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – chị Dương Thị Kiều Ng trình bày: Do có nhu cầu bán đất, thông qua người môi giới là anh Nguyễn Hữu B thì anh T có đến gặp anh M thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất của anh M là chủ sở hữu. Lúc xem đất anh M có giao 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo cho anh T và anh B xem, anh M cũng có nói với anh T về việc anh M nghe nói đất có quy hoạch nên anh M mới bán với giá 740.000.000 đồng/1 công đất, anh T nói đất quy hoạch cũng mua, sau đó anh T tự test đất nhưng anh không có ý kiến gì mà đồng ý mua với giá anh M đưa ra. Phần đất anh M có diện tích 5000m² nhưng đang tách bán cho chị Võ Thị Thanh H hơn 1000m², còn lại hơn 3000m², đo bao nhiêu tính bấy nhiêu nên khi làm hợp đồng đặt cọc anh M có ghi diện tích tầm khoảng 3.200m².

Ngày 25/5/2022 anh T có đặt cọc cho anh M 200.000.000 đồng, anh T hẹn ngày 25/6/2022 sẽ đặt cọc thêm 800.000.000 đồng nhưng anh T không đến để tiếp tục thực hiện việc đặt cọc trên mà dẫn mấy người xăm mình đến nhà anh M đòi lại tiền đặt cọc vì cho rằng đất quy hoạch. Anh T khởi kiện yêu cầu anh M trả lại 200.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 25/5/2022 anh M không đồng ý vì anh M vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên đã ký kết, nếu anh T không đồng ý mua thì mất cọc. Giấy đất của anh M được cấp lại

vào ngày 30/11/2022 với diện tích 3.261m² hiện nay anh M đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Minh T, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022 giữa anh Nguyễn M T với anh Phùng Nhựt M. Ghi nhận anh T yêu cầu anh M có nghĩa vụ trả lại cho anh T 175.000.000 đồng đã nhận cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh M có nghĩa vụ trả cho anh T 175.000.000 đồng đã nhận cọc.

Về án phí: Tính án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

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 nội dung vụ án: Thừa đất số 136, tờ bản đồ 1, diện tích 5000m², tọa lạc tại ấp N, xã TĐ, thị xã Hòa Thành thuộc quyền sử dụng của anh Phùng Nhựt M, anh M đã tách thửa chuyển nhượng cho chị Võ Thị Thanh Hà 1.739m², thửa mới số 317, diện tích còn lại 3.261m². Ngày 25/5/2022 anh M ký hợp đồng đặt cọc với anh T để chuyển nhượng cho anh T thửa đất nói trên với giá 740.000.000 đồng/1000m². Cùng ngày anh T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho anh M để đảm bảo giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận ngày 25/6/2022 anh T sẽ đặt cọc thêm 800.000.000 đồng, sau 60 ngày khi ra sổ công chứng sẽ chùng đủ tiền. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh T phát hiện diện tích đất chuyển nhượng bị quy hoạch nên yêu cầu anh M trả lại tiền cọc nhưng không được anh M chấp thuận, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2022 thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, có lập thành văn bản, nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày

25/5/2022 có giá trị pháp lý nên không bị vô hiệu, nhưng quá trình giao kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của giao kết hợp đồng. Cụ thể:

[3.2] - *Về phía nguyên đơn*, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” và Điều 167 của Luật đất đai 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật...*”. Anh T cho rằng đất bị quy hoạch nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Tại công văn số 1439/UBND ngày 01/12/2022 của Ủy ban nhân dân Thị xã Hòa Thành xác định phần đất thửa số 136, tờ bản đồ 1, tọa lạc tại ấp N, xã TĐ, thị xã Hòa Thành kế hoạch sử dụng đất năm 2022: Đất thương mại dịch vụ (TMD): Dự án khu du lịch sinh thái Trường Đông. Hiện tại địa phương chưa có chủ trương triển khai thực hiện dự án trên, chủ sử dụng chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm, nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, chủ sử dụng đất được xem xét bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 136 (thửa mới 317) có một phần diện tích bị quy hoạch theo Quyết định 3749/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh nhưng quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc Ủy ban nhân dân chưa có chủ trương thực hiện dự án; do vậy, các bên vẫn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.3] - *Về phía bị đơn*, anh M vẫn có một phần lỗi, cụ thể: diện tích đất chuyển nhượng có 01 phần bị quy hoạch nhưng anh M không cung cấp thông tin này cho anh T biết là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc cung cấp thông tin quyền sử dụng đất “*Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp*”. Anh M cho rằng có nói miệng với anh T biết phần đất chuyển nhượng cho anh M bị

quy hoạch nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M, mặt khác trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2022 anh M vẫn có cam kết “trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, quy hoạch hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấplần số tiền mà bên B đã đặt cọc”.

[3.4] Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh M không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng; anh T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, tại phiên tòa anh T yêu cầu anh M trả cho anh T 175.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 328, Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 của 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 M T với anh Phùng Nhựt M về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/5/2022 đối với thửa số 136 (thửa mới 317), tờ bản đồ 1, diện tích 3.261m², tọa lạc tại ấp N, xã TĐ, thị xã Hòa Thành được ký kết giữa bên đặt cọc là anh Nguyễn Minh T và bên nhận cọc là anh Phùng Nhựt M.

Buộc anh Phùng Nhựt M có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn M T số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án 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 án 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phùng Nhật M phải chịu 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng án phí.

Anh Nguyễn Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh T 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020997 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo 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. Trường hợp 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.

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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lâm Thị Nguyễn

