

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 166/2023/DS-ST
Ngày: 14-11-2023
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 TÂY NINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Lại.
- Ông Hoàng Đình Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Duy K, sinh năm: 1988; Trú tại: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Dương Thị Kiều N, sinh năm: 1983; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 08-5-2023) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm: 1958; Trú tại: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 02-02-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Duy K là chị Dương Thị Kiều N trình bày***

Thông qua sự giới thiệu, anh K có gặp ông Võ Văn T, bà Phạm Thị Đ để liên hệ nhận chuyển nhượng diện tích đất 527,3 m² thuộc thửa 263, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp Bến Cừ, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ phần đất là 950.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng nhằm mục đích bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 08-7-2022 tại nhà của ông T, bà Đ ở ấp Bến Cừ, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc ghi rõ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao trong vòng 50 ngày từ ngày 08-7-2022 đến ngày 29-8-2022 khi tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi thỏa thuận đặt cọc, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T giao cho anh K một bản trích lục sơ đồ đất phục vụ cho việc đăng ký cấp mới quyền sử dụng đất, anh K có xem sơ đồ và chụp lưu lại trong điện thoại. Ông T cam kết sẽ đi làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh K đồng ý nhận chuyển nhượng. Nội dung Hợp đồng đặt cọc thể hiện, nếu quá thời hạn nêu trên, ông T, bà Đ đổi ý không chuyển nhượng thì phải đền cọc gấp 03 lần (tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 300.000.000 đồng), nếu bên anh K không nhận chuyển nhượng thì mất cọc.

Ngay ngày lập hợp đồng đặt cọc, anh K đã giao cho ông T 100.000.000 đồng đặt cọc. Tại phiên tòa, chị Nga trình bày, sau khi giao 100.000.000 đồng cho ông T xong thì anh K mới biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 09-7-2022, ông T xin gia hạn thêm để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh K đồng ý gia hạn thêm 04 tháng, tức là tháng 12-2022 sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng. Nội dung này có ghi ở phía sau Hợp đồng đặt cọc, có chữ ký và lấn tay của ông T, bà Đ, anh K, người làm chứng là ông Huỳnh Văn T1. Sau đó, anh K liên hệ nhiều lần nhưng ông T cứ trì hoãn kéo dài, không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Như vậy, khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông T đã lừa dối, không nói cho

anh Kbiết quyền sử dụng đất đang có tranh chấp với người vợ ở Tiền Giang, nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được là hoàn toàn của ông T.

Trong đơn khởi kiện, anh K yêu cầu ông T, bà Đ trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Ngày 10-8-2023, anh K rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà Đ.

Tại phiên tòa, anh K yêu cầu ông T trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

**** Bị đơn - ông Võ Văn T - trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa***

Ông thống nhất nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh K trình bày, xác định Hợp đồng đặt cọc do anh K cung cấp là đúng. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông có nói rõ cho anh K biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận anh K lo thủ tục giấy tờ để đăng ký quyền sử dụng đất, nội dung này không ghi nhận trong văn bản nào nhưng có người làm chứng là ông Huỳnh Văn T1 biết rõ. Ông đã giao cho anh K giấy tờ liên quan như sơ đồ đo vẽ, hồ sơ giải quyết tranh chấp đất đai...để anh K làm thủ tục. Sau đó, anh K nói với ông không đăng ký quyền sử dụng đất được do vấn đề hôn nhân giữa ông với người vợ hiện đang sống ở Tiền Giang. Anh K giao lại hồ sơ đất và cho ông ký gia hạn thêm nửa tháng để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ông đã liên hệ làm thủ tục cấp mới quyền sử dụng đất và được hướng dẫn phải làm thủ tục ly hôn với người vợ ở Tiền Giang. Ngày 19-7-2022, ông nộp đơn khởi kiện ở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và đã giải quyết ly hôn tại Bản án số 09/2023/HNGĐ-ST ngày 09-3-2023. Sau khi có bản án, ông thông báo cho anh K biết để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì anh K không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa, đòi ông trả cọc. Hiện tại, do hồ sơ phức tạp nên ông vẫn tiếp tục thực hiện các thủ tục để được đăng ký quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh K, ông chỉ đồng ý trả cho anh K tiền cọc 100.000.000 đồng, không đồng ý chịu phạt cọc vì ông không vi phạm thỏa thuận với anh K, đã cố gắng để hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chậm trễ thủ tục là do khách quan, không phải lỗi của ông.

*** Người làm chứng - ông Huỳnh Văn T1 - trình bày tại Biên bản xác minh ngày 10 tháng 8 năm 2023**

Ông là người giới thiệu anh Knhận chuyển nhượng phần đất của ông T, bà Đ. Việc hai bên đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có cho anh Kxem hồ sơ đăng ký cấp mới quyền sử dụng đất ông đang tiến hành làm. Hai bên thống nhất anh Klà người làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vấn đề quan hệ hôn nhân của ông T nên anh K không thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Việc anh K giao lại hồ sơ cho ông T để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng giữa hai bên thì ông không biết.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T phải thanh toán tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

Anh K khởi kiện yêu cầu ông T - cư trú tại ấp Bến Cù, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh - thanh toán số tiền đặt cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bến Cù, xã Ninh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung

[2.1] Anh K và ông T thống nhất Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08 tháng 7 năm 2022 là có thật. Theo đó, anh K đặt cọc cho ông T 100.000.000 đồng nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 527,3 m² thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp Bến Cù, xã Ninh

Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, theo xác nhận của chính quyền địa phương và kết quả xác minh người làm chứng là ông Huỳnh Văn T1 thì quyền sử dụng đất trên do ông T quản lý, sử dụng nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng, anh K biết rõ nhưng vẫn đồng ý đặt cọc. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2022 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xác định lỗi:

[2.2.1] Nguyên nhân dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do đến thời điểm thực hiện thủ tục công chứng theo thỏa thuận, đất vẫn chưa được đăng ký quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh người làm chứng là ông Huỳnh Văn T1, khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bên anh K có nghĩa vụ thực hiện thủ tục này, phù hợp lời khai của ông T.

[2.2.2] Điều 3 Bộ luật Dân sự quy định: “2. *Cá nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận...*”. Do đó, trên tinh thần tự do tự nguyện thỏa thuận, anh K có quyền cũng như nghĩa vụ tìm hiểu các thông tin liên quan quyền sử dụng đất trước khi tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc. Anh đã biết rõ tình trạng đất chưa được đăng ký quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý đặt cọc, thậm chí còn nhận nghĩa vụ thực hiện hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, thể hiện sự chủ quan khi quyết định tham gia giao dịch dân sự. Lời trình bày của anh K cho rằng ông T lừa dối, sau khi nhận tiền cọc mới cho biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ, không phù hợp lời khai của người làm chứng, đồng thời cũng chỉ thể hiện rõ nét hơn sự vội vàng và chủ quan của anh K khi thiết lập các thỏa thuận.

[2.2.3] Về phía ông T, tuy không che giấu việc đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc ông không tìm hiểu để nắm rõ tình trạng pháp lý và những rủi ro có thể xảy ra để cung cấp thông tin đầy đủ, rõ ràng nhất cho bên nhận chuyển nhượng là chưa bảo đảm nghĩa vụ cung cấp thông tin khi giao kết hợp đồng dân sự, chưa bảo đảm nguyên tắc “thiện chí” theo Điều 3 Bộ luật Dân sự.

[2.2.4] Như vậy, lỗi dẫn đến không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của cả hai bên. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét

chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh K về việc đòi lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc.

[2.3] Anh K rút lại yêu cầu đối với bà Đ, ông T thống nhất không yêu cầu bà Đ phải có nghĩa vụ gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh K nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T đồng ý trả cọc nên phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tiền cọc phải thanh toán. Do không chấp nhận yêu cầu phạt cọc nên anh K phải chịu án phí sơ thẩm 05% trên số tiền phạt cọc theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 3, 117, 328 Bộ luật Dân sự;
- Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Duy K đối với ông Võ Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Võ Văn T có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Duy K số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Duy K đối với ông Võ Văn T về số tiền phạt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

3. Ghi nhận: Anh Phạm Duy K và ông Võ Văn T không yêu cầu bà Phạm Thị Đ cùng có nghĩa vụ thanh toán.

4. 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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0018565 ngày 19-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh K còn phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 dân sự 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 huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Kim Quyên