TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập -Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 265/2024/DSST.
Ngày: 09-7-2024.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY- TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Thanh Trinh**;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Nhàn.**

2. Bà **Trần Kim Chi**.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Thuý, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quí - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 570/2023/TLST-DS ngày 11/12/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2024/QĐXXST-DS ngày 27/6/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Nguyễn Trung H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Đỗ Thị Thu N, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh T.

*Bị đơn: Nguyễn Văn B, sinh năm 1972 (có mặt).

Nguyễn Thị P, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

*<u>Những người làm chứng</u>:

- Đỗ Thị Thu T, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh T.

-Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có chị Đỗ Thị Thu N trình bày**:

Vào ngày 30/6/2022 Dương lịch, anh H và vợ chồng anh B, chị P có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhương 01 phần thửa đất số 530, tờ bản đồ 19, diện tích ngang 12 x 35m, nằm ở vị trí của thửa đất diện tích 1.105,5m^2, đất trồng cây lâu năm tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01555 do UBND huyện G cấp ngày 24/3/2015 cho ông B đứng tên với giá 1.050.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng), số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), không ghi thời hạn hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận anh B sẽ làm thủ tục pháp lý cần thiết như đo đạc, bên anh H sẽ trả số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) khi ra công chứng. Đến ngày 02/7/2022 do cần tiền nên chị P đại diện vợ chồng nhận thêm số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) này là tiền nhận thêm chứ không phải tiền đặt cọc. Khi nhận tiền bà P có ký tên ghi họ tên vào ngày 02/7/2022. Tiếp đến ngày 11/7/2022 dương lịch chị P có nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), chị P có ký tên, ghi họ tên vào ngày 11/7/2022. Tiếp đó ngày 19/7/2022, anh B có nhờ anh H đi ký kết hợp đồng đo đạc để chuyển nhượng đất, đến ngày 05/8/2022 thì địa chính huyện G có xuống phần đất này để đo đạc tách thửa. Sau khi đo đất thì diện tích đất chỉ có 12m x24m, nên chi nhánh văn phòng đất huyện G mới lập biên bản không tiến hành đo đạc. Tiếp đó ngày 01/10/2022, chị P và anh B mới thỏa thuận lại với anh H về việc mua bán đất, thỏa thuận cụ thể anh B sẽ bán phần đất diện tích ngang 12m, dài 37m với giá bán là 1.085.000.000đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu đồng), chị P đã đại diện nhận thêm 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng), tổng số tiền anh B và chị P đã nhận đến ngày 01/10/2022 dương lịch là 335.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận đến ngày ra công chứng thì anh H sẽ đưa thêm 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng), thuế do anh B đóng. Ngày nhận giấy đất anh H đưa thêm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nữa là hoàn tất. Đến đầu tháng 11/2022 dương lịch thì chị P có nhận thêm 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền bán đất. Tổng cộng anh B và chị P đã nhận của anh H số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), bao gồm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và 290.000.000 đồng (Hai trăm chin mươi triệu đồng) tiền nhận thêm của bán đất. Sau đó hai bên tiến hành đo đạc theo diện tích đất bán là 12m x 37m, sau khi bản vẽ hoàn thành thì anh H kiểm tra lại bản vẽ thì thấy chiều dài phía Bắc và phía Nam không đủ chiều dài đất bán như thỏa thuận nên anh H không đồng ý mua. Sau đó hai bên có gặp nhau thương lượng thì anh B và chị P cũng đồng ý trả lại H số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) nhưng chưa trả, hứa khi nào bán đất được thì trả.

Nay anh Nguyễn Trung H yêu cầu:

- Anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị P trả số tiền đã nhận là 340.000.000

đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi.

Yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là: Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa anh H và anh B. Anh B, chị P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

* **Bị đơn anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị P trình bày**:

Do vợ chồng tôi cần tiền trị bệnh cho con nên vợ chồng tôi có kêu bán đất, anh H mới đi coi đất thỏa thuận mua đất với giá 1.050.000.000đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), do giấy đất còn thế chấp tại ngân hàng nên anh B và chị P yêu cầu anh H đưa tiền đặt cọc là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) để lấy giấy đất từ ngân hàng ra. Sau đó anh H yêu cầu đo lại đất, lên thổ cư dùm 100m^2, sau khi hoàn tất thì mới ra công chứng ký hợp đồng. Khi đia chính xã và huyện đến đo đạc thì vợ chồng có đến tham dự buổi đo dạc, chị T (vợ anh H) yêu cầu đo đạc theo yêu cầu và đồng thời chị T ký tên vào biên bản đo đạc thống nhất diện tích đo đạc của cơ quan địa chính, trong quá trình đo đạc vợ chồng anh H có lên mạng rao bán thửa đất mua của anh B, chị P. Tuy nhiên khi gia đình anh B, chị P hoàn tất thủ tục tách thửa theo đúng yêu cầu của vợ chồng anh H thì anh H và chị T không đồng ý mua nữa mà anh H yêu cầu trả lại số tiền 385.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng) là tiền cọc anh B, chị P và tính lãi. Anh B và chị P không đồng ý yêu cầu này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của anh H thì anh B, chị P có ý kiến:

Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, nếu anh H trả đủ 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) nữa thì anh B, chị P sẽ giao đất đúng theo diện tích đo đạc của địa chính. Nếu anh H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất thì anh B, chị P không đồng ý trả lại cho anh H số tiền đặt cọc đã nhận là 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

***Tại Bản tự khai người làm chứng chị Đỗ Thị Thu T trình bày**:

Tôi là vợ anh H, tôi thống nhất với lời trình bày của anh H. Vì lý do bận công việc nên xin được vắng mặt.

***Tại Bản tự khai người làm chứng bà Nguyễn Thị N trình bày**:

Tôi là mẹ vợ của anh H, việc giao dịch mua bán đất của anh H với chị P, anh B tôi không có liên quan, tôi không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện. Vì lý do bận việc nên tôi xin được vắng mặt.

****Tại phiên tòa***:

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chị N yêu cầu:

- Anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị P trả số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi.

- Yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là: Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa anh H và anh B, anh B và chị P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận của anh H.

+ Bị đơn anh B, chị P trình bày anh B, chị P có nhận tổng cộng số tiền là 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) của anh H, nay anh chị không đồng ý trả lại vì anh chị bán để lấy tiền trị bệnh cho con.

Anh H trình bày khi nào bán đất được 05 năm – 10 năm nữa anh sẽ trả.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G có ý kiến phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 85 nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Trung H số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Về án phí: anh B, chị P chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử xác định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Những người làm chứng: chị Đỗ Thị Thu T, bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt xét xử nên căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[3].Về nội dung: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đỗ Thị Thu N có yêu cầu:

-Anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Trung H số tiền là 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là: Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa anh H và anh B, anh B và chị P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận của anh H.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 30/6/2022, giữa anh Nguyễn Văn B và anh Nguyễn Trung H có ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc, mục đích đặt cọc anh H

mua đất của anh B với diện tích 12m x 35m, thửa đất 530, tờ bản đồ 19, với giá bán là 1.050.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng).

Sau đó, hai bên có thoả thuận lại diện tích 12m x 37m, với giá là 1.085.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu đồng), thoả thuận ngày 01/10/2022 giao nhận 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng), anh B, chị H đã nhận đến nay 335.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu đồng), đến ngày ra công chứng anh H đưa thêm 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng), thuế anh B đóng, ngày nhận giấy anh Hiền đưa 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là đủ.

Quá trình giải quyết vụ án, chị N đại diện theo uỷ quyền anh H trình bày: Anh H đã giao cho anh B, chị P nhận số tiền tổng cộng là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Anh B, chị P cũng thống nhất tổng số tiền vợ chồng anh B, chị P đã nhận của anh H là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Chị N trình bày lý do hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được do anh B, chị P không giao đủ diện tích 12m x37m như đã thoả thuận, anh H và anh B, chị P có gặp để thoả thuận cách giải quyết nhưng không được.

Anh B, chị P trình bày anh chị có nhờ địa chính xuống đo đất, do anh chị cần tiền trị bệnh cho con nên mới kêu bán đất, anh H đồng ý mua, nay anh chị không đồng ý trả lại 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), anh B có ý kiến khi nào 05 năm – 10 năm nữa anh kêu bán đất được anh mới có tiền trả nên không đồng ý trả tiền cho anh H.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là do anh B, chị P đã không giao đủ diện tích đất mà anh chị đã thoả thuận bán cho anh H là 12m x 37m, từ đó dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã không thể thực hiện được.

Chị N đại diện theo ủy quyền của anh H đồng ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022.

Anh B, chị P không đồng ý trả lại tiền. Anh B trình bày khi nào anh B bán đất được 05 năm – 10 năm nữa anh B mới có tiền anh B mới trả lại tiền.

Do xác định lỗi thuộc về anh B, chị P nên anh B, chị P phải có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền đã nhận là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận. Do hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nên cần chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là huỷ hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên.

[4]. Xét Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Áp dụng Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung H.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/6/2022 giữa anh Nguyễn Trung H và anh Nguyễn Văn B.

Buộc anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị P cùng có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Trung H số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh H cho đến khi thi hành án xong; anh B, chị P 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

***Về án phí dân sự sơ thẩm**:

- Anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị P phải chịu số tiền là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Trung H số tiền là 8.500.000 đồng (Tám triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh H đã nộp theo biên lai thu số 0009118 ngày 11/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh T.

*Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
-Đương sự;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Lưu .

Đặng Thị Thanh Trinh