TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 169/2022/DS-ST
Ngày: 29-12-2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Linh Phi
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Duyên
Bà Huỳnh Thị Kim Oanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy, 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 toà***: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2022/QĐST- DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đặng Hoài P, sinh năm 1992. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 181 TTT, khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp 2, Tân HT, TP, tỉnh Tiền Giang. (Hợp đồng ủy quyền ngày 14-6-2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố NP, phường NT, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (Hợp đồng ủy quyền ngày 26-5-2022). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Đặng Hoài P và người đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Hữu T trình bày:

Ngày 26-4-2022 anh Nguyễn Đặng Hoài P và bà Nguyễn Thị P thỏa thuận ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng phần đất diện

tích ngang 7m dài 72m, trong đó 100 m^2 thổ cư thuộc 1 phần thửa 80, tờ bản đồ số 72 đất tại ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Giá trị chuyển nhượng 462.000.000 đồng, anh P đặt cọc 277.000.000 đồng, còn lại 185.000.000 đồng thỏa thuận 03 ngày từ ngày 26-4-2022 đến ngày 29-4-2022 khi hai bên ký hợp đồng công chứng anh P thanh toán cho bà P. Nghĩa vụ thanh toán của anh P và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện cùng lúc.

Khi đặt cọc đất và có tìm hiểu thông tin bà P có đặt cọc mua đất chủ sử dụng đất cũ và bà P chưa đứng tên giấy CNQSDĐ. Theo ảnh chụp anh P chụp lại hợp đồng khi đặt cọc với bà P thì ngày 21-3-2022 bà P nhận chuyển nhượng đất của bà Đặng Thị Bạch Tuyết thửa đất trên giá 385.000.000 đồng, bà P đã cọc cho bà Tuyết 100.000.000 đồng và còn lại 285.000.000 đồng đến ngày 21-4-2022 bà P giao cho bà Tuyết để hoàn tất hợp đồng. Như vậy, đến ngày 26-4-2022 bà P đã hoàn tất hợp đồng với bà Tuyết.

Đến ngày 29-4-2022 bà P né tránh không thực hiện chuyển nhượng, lý do vì sao bà P né tránh anh P không rõ. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì nếu bên bán không cung cấp được giấy tờ liên quan thửa đất hoặc đổi ý không bán thì phải đền cọc gấp 2 lần là 554.000.000 đồng.

Anh P khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26-4-2022 và yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả 831.000.000 (Tám trăm ba mươi mốt triệu) đồng. Trong đó: 227.000.000 đồng tiền cọc và 554.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Mai Thị Kim H – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị P trình bày:*

Bà Nguyễn Thị P và anh Nguyễn Đặng Hoài P không quen biết. Ngày 21-3-2022 bà P ký hợp đặt cọc với bà Đặng Thị Bạch T để nhận chuyển nhượng phần đất ngang 7m x dài 72m đất tại ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh giá 385.000.000 đồng; giấy CNQSDĐ gởi qua zalo đứng tên Bùi Thị Hg, bà H chuyển nhượng cho bà Tt nhưng bà T chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Bà P đã đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Tuyết, còn lại 285.000.000 đồng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà P thanh toán.

Ngày 23-4-2022 bà P có đưa thêm 100.000.000 đồng tiên cọc cho bà Tuyết. Bà P có yêu cầu chuyển nhượng nhưng bà Tuyết đang nằm bệnh viện trì hoãn việc chuyển nhượng.

Ngày 26-4-2022 anh Nguyễn Đặng Hoài P thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất trên 462.000.000 đồng, anh Hoài P đưa cho bà P 277.000.000 đồng tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc anh P ghi và anh P có thông tin thổ cư do phía anh P tự thu thập, hẹn 03 ngày đưa 185.000.000 đồng còn lại để công chứng, bà P xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc và nội dung thỏa thuận như hợp đồng đã ký mà nguyên đơn giao nộp.

Bà P khi ký hợp đồng đặt cọc có nói rõ với anh Hoài P là bà mua từ bà Tuyết, chưa sang tên, chưa có giấy CNQSDĐ nhưng anh P đồng ý nhận chuyển nhượng.

Hiện nay, việc chuyển nhượng giữa bà P và bà Tuyết không thực hiện được nên hợp đồng giữa bà P và anh Hoài P không thực hiện được. Bà P đang khởi kiện bà Tuyết tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và vụ án đang được thụ lý giải quyết.

Bà P đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả 277.000.000 đồng tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 122, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đặng Hoài P. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26-4-2022 giữa bà Nguyễn Thị P và anh Nguyễn Đặng Hoài P vô hiệu. Bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả lại anh P số tiền cọc đã nhận là 277.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của anh P, yêu cầu phạt cọc bà Nguyễn Thị P số tiền 554.000.000 đồng.Về án phí: Giải quyết theo quy định.

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 vào kết quả trông tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Đặng Hoài P khởi kiện bà Nguyễn Thị P yêu cầu giải quyết "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

[2] Nội dung tranh chấp:

Anh P khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26-4-2022 và yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả 831.000.000 (Tám trăm ba mươi mốt triệu) đồng. Trong đó: 227.000.000 đồng tiền cọc và 554.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bà P đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả 277.000.000 đồng tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đặng Hoài P thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 26-4-2022 được ký kết giữa anh Nguyễn Đặng Hoài P và bà Nguyễn Thị P thấy rằng: Thời điểm tiến hành đặt cọc cho việc giao kết, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đương sự chỉ ghi nội dung chuyển nhượng thửa 80 (một phần), tờ bản đồ số 72, ngang 7m dài 27m, thổ cư 100m^2 nhưng không ghi cụ thể diện tích quyền sử dụng đất chuyển nhượng là bao nhiêu, đất do ai đứng tên chủ sử dụng, một phần của thửa đất nào. Anh Hoài P và bà P đều biết khi đặt cọc bà P chưa đứng tên chủ sử dụng đất. Căn cứ điều 188 Luật đất đai thì bà P chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như

vậy, vào thời điểm đặt cọc thì Hợp đồng đặt cọc ngày 26-4-2022 bị vô hiệu do không đủ một trong các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, giao dịch trái pháp luật theo quy định tại điều 117, 122 Bộ luật dân sự 2015.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Đối chiếu với quy định trên thì bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Đặng Hoài P 277.000.000 đồng. Về vấn đề lỗi nhận thấy vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất chưa đứng tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị P và tại thời điểm đặt cọc anh Hoài P được biết thông tin trên và bà P có thông báo cho anh Hoài P biết; các bên tham gia giao dịch không ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu; giấy CNQSDĐ do ai đứng tên nên các bên có lỗi ngang nhau. Mặt khác, trong vụ án này nguyên đơn chỉ yêu cầu trả cọc 277.000.000 đồng, phạt cọc 554.000.000 đồng mà không có yêu cầu gì khác nên không đặt ra xem xét giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của anh P và bà P nên có đủ cơ sở buộc bà P phải trả cho anh P 277.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 554.000.000 đồng.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Điều 27 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 : Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu 26.160.000 đồng án phí. Bà P phải chịu 300.000 đồng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 122, 131, 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đặng Hoài P với bà Nguyễn Thị P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)" ngày 26-4-2022 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Đặng Hoài P số tiền 277.000.000 (Hai trăm bảy mươi bảy triệu) đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày anh Nguyễn Đặng Hoài P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị P không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà P còn phải trả cho anh P số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Đặng Hoài P yêu cầu phạt cọc bà Nguyễn Thị P số tiền 554.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Đặng Hoài P phải chịu 26.160.000 đồng án phí được khấu trừ 18.465.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001050 ngày 13-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh P nộp thêm 7.695.000 (Bảy triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Linh Phi

Nơi nhận:
-Phòng nghiệp vụTAND t.Tây Ninh;
-VKSND Tp.TN;
- Chi CTHADS Tp.TN;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu tập án.