

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC BÌNH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 13/2017/DS-ST
Ngày 22/8/2017
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC BÌNH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lâm Thị Hồng Giang

Bà Nguyễn Thị Phương Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Thanh Trúc Tuyên-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Bình tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thông-Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2017, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh T, sinh năm 1983

Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận

- *Bị đơn:* Ông Trần Hồng L, sinh năm 1967

Bà Đinh Thị Kim C, sinh năm 1969

Địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận

Các đương sự có mặt anh T, chị H, ông L; Bà C có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn-vợ chồng anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:
Vào ngày 19/11/2016, vợ chồng ông Trần Hồng L, bà Đinh Thị Kim C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị một lô đất thổ cư có diện tích 145m² (29m x 5m) tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, với giá là 125.000.000đồng, vợ chồng anh, chị đã đặt cọc trước 25.000.000đồng, số còn lại sẽ giao đủ sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, việc đặt cọc này hai bên có làm giấy viết tay. Đến ngày 21/11/2016, vợ chồng ông L, bà C cùng vợ chồng anh, chị đến địa điểm đất chuyển nhượng để đo đạc thực tế lô đất; Lúc này, vợ chồng ông L, bà C lại bảo vợ chồng anh, chị phải chừa chiều dài phía trước mặt 3m, chiều dài phía sau 5m, vợ chồng anh, chị không đồng ý vì không đúng thỏa thuận ban đầu nên hai bên phát sinh mâu thuẫn. Nay, vợ chồng anh, chị không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vợ chồng ông Trần Hồng L, bà Đinh Thị Kim C trả lại cho vợ chồng anh, chị 25.000.000đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn-vợ chồng ông Trần Hồng L và bà Đinh Thị Kim C trình bày: Thực tế vợ chồng ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H 01 lô đất thổ cư có diện tích 110m² (5m x 22m) tọa lạc tại khu phố L, thị trấn L, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, với giá 125.000.000đồng, chứ không phải lô đất có diện tích 145m² như vợ chồng anh T, chị H nói. Sau khi thỏa thuận, hai bên có làm giấy tay giao nhận tiền cọc 25.000.000đồng, trong đó xác định rõ diện tích chuyển nhượng là 110m² (5m x 22m) và để thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông, bà đã tiến hành làm thủ tục đo đạc tách thửa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 28/11/2016. Khi cơ quan chức năng tiến hành đo đạc thì xác định hai cạnh chiều dài của thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có một cạnh là 28,16m và cạnh còn lại là 27,94m, như vậy diện tích thửa đất là 140,8m². Với diện tích đất tăng 30,8m² như vậy, nhưng vợ chồng ông, bà vẫn chấp nhận chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị H và vẫn giữ nguyên giá chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu là 125.000.000đồng. Nay vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc 25.000.000đồng, vợ chồng ông, bà không đồng ý; Vì vợ chồng ông, bà đã thực hiện đúng thỏa thuận, đã tiến hành hoàn tất thủ tục đo đạc tách thửa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, chỉ còn chờ hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xong thủ tục chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Minh T và chị Nguyễn Thị Ngọc H về việc đòi lại tiền đặt cọc 25.000.000đồng.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quá trình Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H và vợ chồng ông Trần Hồng L, bà Đinh Thị Kim C đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 19/11/2016, hai bên có làm giấy đặt cọc, theo đó vợ chồng anh T, chị H giao cho vợ chồng ông L, bà C 25.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo vợ chồng anh T, chị H thì sau khi đặt cọc, đến ngày 21/11/2016, vợ chồng ông L, bà C cùng vợ chồng anh, chị đến địa điểm đất chuyển nhượng để đo đạc thực tế lô đất; Lúc này, vợ chồng ông L, bà C lại bảo vợ chồng anh, chị phải chừa chiều dài phía trước mặt 3m, chiều dài phía sau 5m, vợ chồng anh, chị không đồng ý vì không đúng diện tích thỏa thuận ban đầu là 145m² nên anh, chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn vợ chồng ông L, bà C cho rằng vợ chồng ông, bà đã thực hiện đúng thỏa thuận, đã tiến hành hoàn tất thủ tục đo đạc tách thửa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, chỉ còn chờ hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xong, mặc dù diện tích thực tế đo đạc có tăng hơn so với thỏa thuận ban đầu là 30,8m², nhưng vợ chồng ông, bà vẫn chấp nhận chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị H và vẫn giữ nguyên giá chuyển nhượng như ban đầu là 125.000.000 đồng.

Xét ý kiến của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo “Giấy nhận tiền” do hai bên cung cấp đã thể hiện vào ngày 19/11/2016 vợ chồng anh T, chị H có giao cho vợ chồng ông L, bà C 25.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 110m² (5m x 22m) chứ không phải 145m² như lời khai của vợ chồng anh T, chị H. Quá trình thực hiện thỏa thuận, vợ chồng ông L, bà C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, cụ thể đã tiến hành hoàn tất thủ tục đo đạc tách thửa để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 28/11/2016. Ngoài ra, xem xét Biên bản đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 28/11/2016 thì có chữ ký xác nhận của cả ông Trần Hồng L và anh Lê Minh T, theo đó xác định diện tích hai bên chuyển nhượng là 140,8m² đất như lời khai của vợ chồng ông L, bà C. Vì vậy, việc vợ chồng anh T, chị H cho rằng vợ chồng ông L, bà C vi phạm thỏa thuận, chuyển nhượng đất không đúng diện tích thỏa thuận là hoàn toàn không có cơ sở.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005: “2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; ...”. Vì vậy, việc vợ chồng anh T, chị H không tiếp tục giao kết, thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông L, bà C trả lại 25.000.000đồng tiền cọc là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của 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 vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1-Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Hồng L, bà Đinh Thị Kim C trả lại 25.000.000đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*) tiền đặt cọc.

2-Về án phí: Buộc vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 625.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009164 ngày 09/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình. Hoàn lại cho vợ chồng anh Lê Minh T, chị Nguyễn Thị Ngọc H 325.000đồng (*Ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/8/2017); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B.Bình;
- THADS huyện B.Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Thái