TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 202/2024/DS-ST.
Ngày 30-9-2024.
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 TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Mỹ Liên;

Ông Tạ Kỳ Trung.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thướng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 111 Nguyễn Kiệm, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1972 – Có mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã T T H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 30-10-2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1950.

Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ hộ khẩu thường trú: 290/45/17C Nơ Trang Long, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú tại: 537/30G/1 Nguyễn Oanh, Phường 15, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Minh B, sinh năm 1977 – Xin vắng mặt.

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: 290/45/17C Nơ Trang Long, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú tại: 537/30G/1 Nguyễn Oanh, Phường 15, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14-9-2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Phùng Thị D – Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 15, Quốc lộ 22, khu phố Lộc An, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T là ông Phạm Văn T1 trình bày:

Thông qua thông tin quảng cáo đăng trên mạng và báo chí, năm 2019 ông T biết được ông Q và bà H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, ấp A K, xã A T, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh. Ông T đã liên hệ với ông Q, bà H để trao đổi, thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 6.500.000.000 đồng.

Ngày 25-9-2019, ông T và vợ chồng ông Q, bà H lập hợp đồng đặt cọc, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông T đặt cọc cho ông Q, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Hai bên thỏa thuận 30 ngày sau (tức ngày 25-10-2019) hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T sẽ thanh toán cho ông Q, bà H 5.500.000.000 đồng còn lại. Sau khi hợp đồng được công chứng, ông T đã giao cho ông Q, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng ngay trong ngày 25-9-2019, có lập biên nhận nhận tiền có chữ ký và dấu lăn tay của ông Q, bà H.

Theo Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu ông Q, bà H đổi ý không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên sẽ phải bồi thường cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngược lại nếu ông T đổi ý không nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Vào ngày 25-10-2019, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T liên hệ với Ủy ban nhân dân xã A T để hỏi về tình trạng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thì được Ủy ban nhân dân xã A T cung cấp thông tin về việc quyền sử dụng đất ông T định nhận chuyển nhượng đang bị ông Nguyễn Công A và các anh, chị, em của ông Q tranh chấp yêu cầu chia thừa kế nên ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau đó, ông T liên hệ với ông Q, bà H để giải quyết số tiền đã đặt cọc nhưng không liên lạc được. Chính vì vậy, ông T đã nộp đơn khởi kiện ông Q, bà H tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 11-2019 và Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng giải quyết.

Vào ngày 06-11-2019, ông T có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng, Ủy ban nhân dân xã A T và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trảng Bàng yêu cầu ngăn chặn, không cho ông Q, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, sau đó ông T được biết Ủy ban nhân dân phường A T đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Q, bà H cho người khác vào ngày 04-6-2020.

Nay ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2019 giữa ông T với ông Q, bà H đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu ông Q, bà H trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng; do ông Q, bà H có lỗi dẫn đến không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên ông Q, bà H phải bồi thường cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Minh H là bà Nguyễn Thị Minh B trình bày:

Bà thừa nhận ông Q và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ký hợp đồng đặt cọc như lời trình bày của ông T. Ông Q, bà H đã nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, lúc thỏa thuận chuyển nhượng, người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông Q, bà H là một người đàn ông tên T2, không phải ông T.

Ngày 25-10-2019 là đúng thời hạn 30 ngày, ông Q, bà H cùng với ông T đến Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng khi đến Văn phòng công chứng ông T cứ chần chừ, không đưa giấy tờ cho Văn phòng công chứng làm hồ sơ chuyển nhượng, cũng không giao tiền cho ông Q, bà H. Khoảng 02 tiếng sau thì ông T2 mang giấy của Ủy ban nhân dân xã A T xác nhận quyền sử dụng đất ông Q, bà H chuyển nhượng đang có tranh chấp, ông Q và bà H yêu cầu ông T2 cho xem giấy có nội dung gì

nhưng ông T2 không đưa và nói không nhận chuyển nhượng nữa, yêu cầu ông Q, bà H phải đền tiền cọc rồi ông T2 cùng ông T bỏ về.

Thực tế, ông Q và bà H không biết việc quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp, cũng không nhận được giấy mời giải quyết của Ủy ban nhân dân xã A T. Khi ông Q, bà H liên hệ Ủy ban nhân dân xã A T để hỏi mới biết ông Nguyễn Công A, bà Nguyễn Thị L và các anh, em ruột của ông Q đang tranh chấp. Ngày 29-10-2019, ông Q và bà H đã thỏa thuận được với ông A, bà L nên có gọi điện thoại cho ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T trả lời không nhận chuyển nhượng nữa và kêu ông Q, bà H cứ chuyển nhượng cho người khác. Chính vì vậy, đến tháng 4-2020, ông Q và bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Châu Thanh S và bà Võ Thị Thanh T3. Ông S, bà T3 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và hiện nay ông S, bà T3 cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Việc ông T khởi kiện ông Q, bà H tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 11-2019 ông Q, bà H cũng không biết. Nay ông Q, bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả cho ông T bất kỳ khoản tiền nào vì ông T là người vi phạm thỏa thuận, ông T không nhận chuyển nhượng nữa nên mất tiền cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phùng Thị D trình bày:

Ngày 25-9-2019, Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh (nay là Văn phòng công chứng Phùng Thị D) công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị Minh H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, ấp A K, xã A T, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng Hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Công chứng năm 2014. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T "*Tranh chấp*

hợp đồng đặt cọc" đối với ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Minh H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2019 giữa ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Đình T đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m², thửa số 1119, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Nam Tây Ninh là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phùng Thị D vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông T đặt cọc cho ông Q, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, ấp A K, xã A T, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh của ông Q, bà H. Việc đặt cọc được thể hiện thông qua Hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2019, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh (nay là Văn phòng công chứng Phùng Thị D).

[2.1] Xét nội dung Hợp đồng đặt cọc: Hai bên thỏa thuận 30 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc (tức ngày 25-10-2019), hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T sẽ thanh toán cho ông Q, bà H 5.500.000.000 đồng còn lại. Hợp đồng còn thỏa thuận nếu ông Q, bà H đổi ý không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên sẽ phải bồi thường cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngược lại nếu ông T đổi ý không nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 25-10-2019, cả hai bên đều đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không ký được do quyền sử dụng đất chuyển nhượng đang bị tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2019 và ông Q, bà H cũng đồng ý hủy nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được: Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của ông Q, bà H vì quyền sử dụng đất ông Q, bà H

chuyển nhượng cho ông T đang bị tranh chấp. Ông Q, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi của ông T, vì ông Q, bà H không biết việc quyền sử dụng đất chuyển nhượng bị tranh chấp; đến ngày 29-10-2019, ông Q, bà H đã thỏa thuận giải quyết được tranh chấp nên gọi điện thoại cho ông T đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa.

Xét lời trình bày của ông Q, bà H không có căn cứ, vì ngày 14-10-2019 ông Nguyễn Công A (là em ruột của ông Q) đã nộp đơn khởi kiện ông Q yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, ấp A K, xã A T, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh. Chứng tỏ không có việc ông Q, bà H thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do yếu tố khách quan, không do lỗi của các bên. Hơn nữa hợp đồng đặt cọc chỉ thỏa thuận việc bồi thường tiền cọc hoặc mất cọc trong trường hợp các bên đổi ý không muốn chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng nữa. Trường hợp này cả hai bên đều mong muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến thời điểm thỏa thuận quyền sử dụng đất chuyển nhượng đang bị tranh chấp nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

Ngoài ra, sau khi xảy ra tranh chấp, vào tháng 11-2019 ông T đã khởi kiện ông Q, bà H tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông Q, bà H không giải quyết hợp đồng đặt cọc với ông T, lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T cho người khác vào ngày 04-6-2020. Như vậy, lời trình bày của ông Q, bà H về việc ông T đổi ý không nhận chuyển nhượng nên không đồng ý trả lại số tiền ông T đã đặt cọc là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc ông Q, bà H có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông Q, bà H bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng.

[3] Như phân tích trên có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

[4] Về án phí: Ông Q, bà H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T đối với ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Minh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25-9-2019 giữa ông Nguyễn Đình T và ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị Minh H đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.521,2m^2, tọa lạc tại thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 28, ấp A K, xã A T, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố A K, phường A T, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh, số công chứng 1201, Quyển số: 001/2019/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đông Nam Tây Ninh.

Buộc ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị Minh H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình T về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Minh H bồi thường số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

3. Án phí:

Ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Minh H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đình T phải chịu 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017307, ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; ông T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

4. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Linh Ngọc