TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độclập - Tự do - Hạnhphúc**

Bản án số: 42/2023/DS-ST
Ngày: 30-5-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Đào;

2. Ông Huỳnh Trung Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Ông Võ Công Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 450/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2023/QĐXX ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Xuân P, sinh năm 1997; địa chỉ: 177/15 Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01-11-2022). (có mặt)

2. Bị đơn: Anh Ngô Văn N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp T, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Võ Thị Hồng M, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03-5-2022 anh Nguyễn Văn D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Ngô Văn N phần đất diện tích 06m ngang x dài hết đất, với giá 625.000.000 đồng, thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 15 do ông Ngô Đình B đứng tên, đất tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 10-7-2022 anh D đặt cọc cho anh N số tiền 70.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 20-8-2022 sẽ ký hợp đồng ở văn phòng công chứng. Hai bên thỏa thuận anh N chuẩn bị thủ tục để đảm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh N phải làm thủ tục để lên đất thổ cư, phí lên thổ cư do bên anh N chịu. Đến ngày 20-8-2022 không ký hợp đồng được, anh D gọi cho anh N không được nên cũng không đến Văn phòng Công chứng Bùi Quốc Toàn như đã thỏa thuận. Đến ngày 23-8-2022 hai bên làm thỏa thuận gia hạn thời hạn ký hợp đồng đến ngày 23-10-2022, anh D có liên lạc bằng điện thoại cho anh N nhưng không liên lạc được. Quá thời hạn theo thỏa thuận nên anh D khởi kiện anh N đến Tòa án. Anh D yêu cầu anh N trả lại tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, tiền phạt cọc 140.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán của khoản tiền 70.000.000 đồng tính từ ngày 24-10-2022 đến nay (30-5-2023) là 4.183.200 đồng.

Bị đơn – anh Ngô Văn N trình bày: Anh thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn D diện tích 06m ngang x dài hết đất, trên đất có căn nhà cấp 4, với giá 625.000.000 đồng, thuộc một phần thửa 608, tờ bản đồ số 15 do ông Ngô Đình B – ba ruột anh đứng tên, đất tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 10-7-2022 anh có nhận tiền cọc là 70.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20-8-2022 sẽ ký thủ tục chuyển nhượng công chứng tại văn phòng công chứng; gần đến ngày 20-8-2022 hai bên có liên lạc nhau nhưng do chưa xong thủ tục tách thửa sang tên đất từ ông B sang cho anh nên hai bên không ai đến văn phòng công chứng. Đến ngày 23-8-2022 anh D có đến gặp anh tại ấp T, xã M để hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng, hai bên thống nhất gia hạn thêm 60 ngày đến ngày 23-10-2022 và bên anh sẽ đồng ý hỗ trợ 50% phí lên thổ cư (chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư) thể hiện "Bên A chịu 50% thổ cư cho bên B", từ đầu theo hợp đồng đặt cọc thì anh D sẽ chịu

phí lên đất thổ cư, nhưng do đến ngày 20-8-2022 vẫn chưa xong thủ tục nên anh mới chấp nhận chịu 50% chi phí lên thổ cư; trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận "phí bên A chịu" đây là chi phí giấy tờ ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải chi phí lên đất thổ cư. Ngày 17-10-2022 anh nhận được thông báo nộp tiền để chuyển mục đích sử dụng đất, anh có điện thoại cho anh D để yêu cầu đưa tiền nộp thuế chuyển mục đích thì anh D nói đi về quê không vào kịp, anh có yêu cầu anh D chuyển khoản nhưng anh D cũng không chuyển, đến ngày 18-10-2022 vợ chồng anh tự bỏ tiền để nộp thuế với số tiền 20.127.750 đồng (trong giấy nộp tiền thể hiện 40.255.500 đồng tức là anh chuyển mục đích của cả thửa đất 12m ngang, phần bán cho anh D chỉ 06m ngang nên chia đôi tiền nộp còn lại là 20.127.750 đồng). Đến ngày 23-10-2022 anh D không liên lạc với anh để ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó 01 tuần thì anh D có đến gặp anh đồng thời dẫn theo người phụ nữ khác yêu cầu anh trả lại tiền cọc và phạt cọc, anh không đồng ý, anh vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, chỉ do thủ tục của cơ quan có thẩm quyền chậm trễ không phải lỗi do anh, sau đó khoảng 10 ngày anh D có thuê 02 người xâm trổ đến nhà ba anh để yêu cầu trả tiền cọc. Nay anh D khởi kiện, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh D. Anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hiện nay anh đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 141,8m^2 thửa 1022 tờ bản đồ 15, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14-02-2023, nếu anh D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất cọc, do anh yêu cầu anh D giao tiền để nộp tiền lên thổ cư nhưng anh D không giao vì vậy xem như mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Võ Thị Hồng M trình bày: Chị là vợ anh N, cha chồng là ông Ngô Đình Bảo cho vợ chồng phần đất 06m ngang để cất nhà ở từ năm 2014, vợ chồng chị tự xây nhà ở trên đất, đến năm 2021 chị làm thủ tục tách thửa sang tên, tuy nhiên thủ tục tách thửa là phải chuyển mục đích sang đất thổ cư mới được tách thửa, sau khi ký hợp đồng đặt cọc chị đã tiến hành làm các thủ tục để chuyển mục đích, anh D hoàn toàn biết đất do ông Bảo đứng tên nhưng vẫn chấp nhận mua, chỉ cần vợ chồng chị hỗ trợ lên đất thổ cư, làm giấy tờ thủ tục, còn phí nộp tiền chuyển mục đích do anh D chịu; đến ngày 23-8-2022 mới thỏa thuận lại là vợ chồng chị chịu 50% phí chuyển mục đích, đến ngày 17-10-2022 có thông báo nộp thuế thì anh N liên lạc nhưng anh D cũng không giao tiền. Vì vậy anh D phải chịu mất tiền cọc, còn nếu anh D tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng chị vẫn tiếp tục bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu phát biểu ý kiến:

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án 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 quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí theo quy định 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 kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn D khởi kiện tranh chấp tiền đặt cọc với anh Ngô Văn Dương. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại xã M, Huyện D nên Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Vào ngày 03-5-2022 anh Nguyễn Văn D thỏa thuận anh D đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 06m x dài hết đất thuộc một phần thửa 608 tờ bản đồ 15, đất tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 625.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 10-7-2022 và thỏa thuận đến ngày 20-8-2022 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng ngoài ra hai bên thỏa thuận anh N chuẩn bị thủ tục để đảm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh N phải làm thủ tục để lên đất thổ cư. Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi ký hợp đồng đặt cọc anh D biết quyền sử dụng đất do ông Ngô Đình B đứng tên diện tích 12m ngang và phải chuyển mục đích 100% sang đất thổ cư mới tách thửa 6m ngang để chuyển nhượng cho anh D do đó hai bên thỏa thuận việc chuyển mục đích đất, phí chuyển mục đích ngoài ra còn thỏa thuận giấy tờ trục trặc thỏa thuận thêm. Đến ngày 20-8-2022 do thủ tục chuyển mục đích để tách thửa chưa xong nên thỏa thuận lại đến ngày 23-10-2022 sẽ ký hợp đồng công chứng đồng thời mỗi bên chịu ½ thuế chuyển mục đích. Đến ngày 17-10-2022 có thông báo thuế chuyển mục đích nhưng anh D không giao tiền chuyển mục đích như đã thỏa

thuận và chị M – vợ anh N đã tự nộp 100% thuế chuyển mục đích; anh D cho rằng có liên lạc với anh N nhưng không được và quá thời hạn nên anh yêu cầu anh N trả tiền cọc, phạt cọc và tiền lãi. Xét lời trình bày của anh D và người đại diện của anh D là không có căn cứ, bởi lẽ: Ngày 20-8-2022 là ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 23-8-2022 hai bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 23-10-2022, nhưng đến ngày 17-10-2022 đã có thông báo thuế để chuyển mục đích, anh D cho rằng có liên lạc bằng điện thoại nhưng không liên lạc được nhưng không cung cấp được chứng cứ có liên lạc với anh N, anh D cũng không đến gặp để giao tiền chuyển mục đích đất như đã thỏa thuận; đến ngày 23-10-2022 là ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng anh D cũng không đến gặp anh N hoặc đến phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng; mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung thỏa thuận "giấy tờ trục trặc gia hạn thêm", tuy nhiên sau đó anh D cũng không thỏa thuận gì với anh N về việc gia hạn hợp đồng, mà để quá thời hạn theo thỏa thuận để khởi kiện tranh chấp. Hiện nay anh N vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh D không đồng ý nhận chuyển nhượng, xem như anh D từ bỏ việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chịu mất tiền đặt cọc. Do đó, anh D yêu cầu anh N trả tiền cọc, phạt cọc, tiền lãi là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên chấp nhận.

[4] Án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, anh D phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc, tiền lãi không được chấp nhận tương đương số tiền 144.183.200 đồng x 5% = 7.209.160 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D đối với anh Ngô Văn N về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Về án phí:

Anh D phải chịu 7.509.160 (*bảy triệu năm trăm lẻ chín ngàn một trăm sáu mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 5.285.000 đồng theo biên lai thu số 0012892 ngày 14-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, anh D còn phải nộp thêm số tiền 2.224.160 đồng.

Anh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lê Thị Thơ