

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/DS-ST
Ngày: 30-6-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Quang Truyền;
2. Ông Huỳnh Quan Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hòa – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Tổ 12, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1987. Địa chỉ: khu phố H, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Anh Văn Thế A, sinh năm 1997. Địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 21, đường P, khu phố 1, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 07-01-2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17-01-2022; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Thông qua người môi giới là chị T thì bà H biết được phần đất có thửa số: 1711, tờ bản đồ số: 24, diện tích: 95m², địa chỉ: khu phố Long Trung, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh của anh Văn Thế A có nhu cầu chuyển nhượng. Qua xem xét hiện trạng thì bà H và anh Thế A thống nhất giá mua bán nhà đất là 870.000.000 đồng. Ngày 19/12/2021 bà H tiến hành làm hợp đồng đặt cọc với anh Thế A và có mặt của chị T chứng kiến, giá trị đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng).

Sau đó chị T viết hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H ký tên. Thời điểm này bà H không mang theo mắt kính (dành cho người có tuổi) nên chị T hỏi thúc bà H ký và có giữ 01 bản. Sau khi về nhà bà H phát hiện hợp đồng đặt cọc ghi giá chuyển nhượng là 920.000.000 (Chín trăm hai mươi triệu đồng) nên bà H nhiều lần yêu cầu anh Thế A phải thực hiện đúng thỏa thuận giá ban đầu nhưng anh Thế A và chị T nói bà H đã ký thì phải chịu trách nhiệm. Đây là hành vi lợi dụng sơ hở để bà H ký tên và nhiều lần bà H yêu cầu anh Thế A, chị T phải thực hiện mua bán đúng giá hoặc phải hoàn trả tiền cọc cho bà nhưng anh Thế A, chị T cố tình né tránh.

Vào khoảng tháng 12 năm 2021, bà H có giới thiệu cho người khác để mua lại phần đất này với giá 920.000.000 đồng để bà H lấy lại tiền đặt cọc nhưng sau đó người này không mua nữa nên bà H đòi lại cọc nhưng anh Thế A không trả. Vì vậy, nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc anh Văn Thế A phải có trách nhiệm trả cọc đã nhận ngày 19/12/2021 với số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng).

Riêng chứng cứ là hợp đồng đặt cọc bà H giữ 01 bản nhưng đã giao cho người khác để thỏa thuận với anh Thế A lấy lại tiền cọc nhưng không được và hiện nay chị Hương chỉ có bản chụp trên điện thoại, không có bản chính để nộp cho tòa nên thống nhất với hợp đồng đặt cọc do chị Nghiêm Thị Phương T nộp cho tòa;

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Anh Văn Thế A là người có quyền sử dụng đất diện tích: 95m², thửa số 1711, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại khu phố Long Trung, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, giấy cấp ngày 22/7/2021, do anh Văn Thế A đứng tên. Trên đất có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng: 4m x 18 m. (nhà mới xây chưa đăng ký quyền sở hữu nhà)

Do không có nhu cầu sử dụng anh Thế A có ý định chuyển nhượng cho người khác, bà Nghiêm Thị Phương T biết anh Thế A có tài sản là đất và nhà

muốn chuyển nhượng nên đã giới thiệu cho bà Huỳnh Thị Thanh H mua. Qua xem xét nhà và đất bà Huỳnh Thị Thanh H đồng ý nhận chuyển nhượng nhà và đất của anh Văn Thế A đã nêu ở trên.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu), để đảm bảo giao dịch, ngày 19/12/2021 bà H và anh Thế A lập hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có nội dung anh Văn Thế A đồng ý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thanh H nhà và đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu), bà Huỳnh Thị Thanh H đặt cọc trước là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu), số tiền còn lại là 870.000.000 đồng (tám trăm bảy mươi triệu), thời hạn để cùng ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng là ngày 19/01/2022. Ngoài ra Hợp đồng đặt cọc còn có điều khoản nếu quá thời hạn thỏa thuận là ngày 19/01/2022, bên A (anh Văn Thế A) không chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thanh H tài sản ghi trong Hợp đồng thì sẽ chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu), nếu bên B (bà Huỳnh Thị Thanh H) không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng có người làm chứng là bà Nghiêm Thị Phương T. Đến ngày thực hiện hợp đồng là ngày 19/01/2022 anh Văn Thế A đã gọi điện thoại cho bà Huỳnh Thị Thanh H yêu cầu tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như cam kết, nhưng bà H né tránh không trả lời mà không nêu rõ lý do.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng 870.000.000 đồng, yêu cầu buộc hoàn trả tiền đặt cọc, anh Văn Thế A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, với những điều khoản cụ thể, bà H là người có năng lực hành vi dân sự, việc ký hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, trước khi ký bà đã tự đọc lại, việc ký kết hợp đồng có người làm chứng; nay bà cho rằng hợp đồng ghi giá chuyển nhượng không đúng thỏa thuận, khi ký tên bà không có mang kính, ký do bị người khác hối thúc, bị người khác lợi dụng sơ hở là không đúng sự thật, không phù hợp. Khi bà H ký tên vào hợp đồng đặt cọc là đã chấp thuận giao dịch, đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện là do lỗi của bà H nên bà H phải mất tiền đặt cọc như cam kết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thanh H về việc yêu cầu anh Văn Thế A trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Huỳnh Thị Thanh H phải chịu tiền 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 tòa và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát, trình bày của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét thấy hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/12/2021 (Bút lục số 28) các bên đương sự thống nhất đã tham gia giao kết, có nội dung như sau: Vào ngày 19/12/2021 anh Văn Thế A (Bên A) và bà Huỳnh Thị Thanh H (Bên B) có ký kết hợp đồng đặt cọc, có người chứng kiến là chị Nghiêm Thị Phương T (Bên C); với nội dung như sau: “Điều 1: anh Văn Thế A chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thanh H quyền sử dụng đất diện tích: 95m², thửa số 1711, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại khu phố Long Trung, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Điều 2: thỏa thuận giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu), bên B đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 870.000.000 đồng (tám trăm bảy mươi triệu đồng); Điều 3: thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 19/12/2021 đến ngày 19/01/2022 thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng...; Điều 4: thỏa thuận về thuế và lệ phí...; Cam kết chung: ...nếu quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A (anh Văn Thế A) không chuyển nhượng thì sẽ chịu trách nhiệm bồi thường...nếu bên B (bà Huỳnh Thị Thanh H) không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc; Hợp đồng đặt cọc được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Cuối cùng là chữ ký và ghi họ tên của ba bên”.

[2] Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Văn Thế A do bà không có mang theo kính (loại mắt kính cho người già) nên không đọc được nội dung nên bà bị ép buộc ký vào hợp đồng đặt cọc ghi nhận giá không đúng theo giá đã thỏa thuận. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh rằng bà bị lừa dối trong việc xác lập hợp đồng. Trong giao dịch này bà H với tư cách là người chủ động vì bà là người nhận chuyển nhượng (bà có quyền mua chứ bà không có nghĩa vụ phải mua) nên bản thân bà nhận thức được bà không đọc được nội dung thì bà không nên ký và không nên giao tiền cọc cho anh Thế A vì tại thời điểm này bà chỉ không mang kính chứ bà không có bị mất năng lực hành vi dân sự. Trong khi đó, tình tiết “không mang theo kính” của bà H không có giá trị để chứng minh rằng hợp đồng đặt cọc này không có giá trị pháp lý.

[3] Mặc khác, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn còn xác nhận sau

khi ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Thế A thì bà H có giới thiệu cho người khác mua lại phần đất trên để mục đích nhận lại tiền đặt cọc (bút lục số 34) cho thấy rằng hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 hoàn toàn không bị ép buộc hay lừa dối; do bà H không còn mục đích muốn nhận chuyển nhượng phần đất này nữa nên bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

[4] Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 là hợp đồng dân sự và tại thời điểm các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận và có lập thành văn bản, nội dung giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý và buộc các bên giao kết phải thực hiện. Do bà H không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và cũng là người có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên bà H phải chịu mất cọc là phù hợp theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do đó, bà Huỳnh Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu anh Văn Thế A trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với tình tiết, nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh H về việc yêu cầu anh Văn Thế A trả tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0020529 ngày 12 tháng 01 năm 2022 và biên lai thu số 0020538 ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà H còn phải nộp thêm 1.250.000 đồng;

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tiếp theo ngày tuyên án.

4. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Lắm