

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ RIỀNG  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số:44/2023/DS - ST

Ngày: 02/02/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Duy Học

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Văn Khách

2. Ông Phạm Văn Khuyến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Ông Lê Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 50/2022/TLST – DS, ngày 19 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2022/QĐST - DS ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Tổng Quốc Q, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

**Bi đơn:** Ông Lê Văn N, sinh năm 1980; Phạm Thị T, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 11, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tổng Quốc Q trình bày:**

Vào ngày 07/4/2022, ông Q có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.132,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 6, xã L, huyện P với vợ chồng ông Lê Văn N, Phạm Thị T, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đ, ông Q đặt cọc trước 200.000.000đ, hẹn đến ngày 16/5/2022 bồi thêm tiền cọc 300.000.000đ và đến ngày 23/5/2022 thanh toán đủ số tiền còn lại, hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Thỏa thuận phạt cọc gấp 02 lần. Sau khi đặt cọc xong thì ông Q thuê địa chính xuống đo đạc thì phát

hiện diện tích đất thực tế nhỏ hơn đất được cấp trong sổ, ông Q có đến gặp vợ chồng ông N để thỏa thuận chấm dứt hợp đồng yêu cầu lấy lại tiền cọc nhưng bên ông N không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông N trả lại 200.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền phạt cọc. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

**Bị đơn ông Lê Viết N và bà Phạm Thị T thống nhất trình bày:**

Việc thỏa thuận đặt cọc mua bán đất đúng như bên ông Q trình bày, tuy nhiên bên ông bà không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc với lý do, vợ chồng ông bà bán đất theo nguyên cuốn sổ và thực tế sử dụng từ trước đến nay vẫn nguyên hiện trạng của thửa đất, vợ chồng ông bà chưa bán cho bất kỳ ai một phần nào của thửa đất, trong khi thửa đất sau khi được cấp đổi sổ từ năm 2016 cho đến nay lúc nào cũng thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp, khi phát hiện đất thiếu so với sổ thì ông bà đồng ý giảm tiền tương đương với với số đất thiếu nhưng bên ông Q không chịu mà cứ đòi tiền cọc thì bên ông bà không đồng ý. Nay ông Q khởi kiện đòi trả cọc và đền cọc vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này.

Tại phiên tòa:

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán; HĐXX và Thư ký phiên Tòa là đảm bảo đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 154.000.000đ đặt cọc cho nguyên đơn.

Về án phí buộc đương sự phải chịu theo quy định.

*Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự tại phiên tòa.*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện ông Tống Quốc Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông N, bà T phải trả lại tiền cọc và phạt cọc, ông N, bà T có hộ khẩu thường trú tại thôn 11, xã L, huyện P. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án là thuộc Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Q chỉ yêu cầu vợ chồng ông N trả lại tiền đặt cọc sau khi trừ đi số tiền vợ chồng ông N đã đưa cho người môi giới đất 46.000.000đ, theo đó vợ chồng ông N,

bà T phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc còn lại 154.000.000đ, đồng thời rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc.

Xét yêu cầu khởi kiện cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét thấy: Vào ngày 07/4/2022, ông Q có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.132,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 6, xã L, huyện P với vợ chồng ông Lê Văn n, Phạm Thị T, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000đ, ông Q đặt cọc trước 200.000.000đ, hẹn đến ngày 16/5/2022 bồi thêm tiền cọc 300.000.000đ và đến ngày 23/5/2022 thanh toán đủ số tiền còn lại, hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp bên ông Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị mất cọc và bên ông N, bà T không tiếp tục chuyển nhượng thì bị phạt gấp 02 lần tiền cọc. Sau khi đặt cọc tiền cho vợ chồng ông N, ông Q có tiến hành đo đạc lại thì phát hiện đất thực tế sử dụng thì thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận được cấp, hai bên đã thỏa thuận lại với nhau nhưng không thành nên nay bên ông Q đòi lại tiền cọc. Xét việc thỏa thuận đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, về hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên về nội dung, các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo sổ 8.132,1m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc thực tế đất chỉ có 7.338,6m<sup>2</sup>, do trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đặt cọc các bên không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất nên cả hai bên đều bị nhầm lẫn về diện tích đất chuyển nhượng, điều này đã dẫn đến bên ông Q không đạt được mục đích chuyển nhượng. Theo đó, căn cứ vào điều 126 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do bị nhầm lẫn. Căn cứ vào điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015 thì các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận, bên ông Nam, bà Tâm phải trả lại cho bên ông Q số tiền đặt cọc và như trên đã đề cập, bên ông Q đồng ý trừ đi số tiền môi giới 46.000.000đ, chỉ yêu cầu trả lại số tiền 154.000.000đ, việc tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q là có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận. Do đó, cần buộc vợ chồng ông N, bà T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc mua đất 154.000.000đ cho ông Q.

Như vậy, việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên nên căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì không phạt cọc. Mặt khác, tại phiên tòa nguyên đơn cũng đã rút yêu cầu đối với việc phạt cọc. Vì vậy bên nhận đặt cọc chỉ phải trả lại số tiền 154.000.000đ cho bên đặt cọc.

[3] Về án phí dân sự ông N, bà T phải nộp 7.700.000đ.

Hoàn trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí dân sự 10.000.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015748 ngày 18/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bên ông Q tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Quan điểm của Đại diện viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng là có cơ sở nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các các Điều 117; 126 và điều 328 của Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Quốc Q.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa ông Tống Quốc Quân và vợ chồng ông Lê Viết N, bà Phạm Thị T bị vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Lê Viết N, bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Q số tiền đặt cọc **154.000.000đ (Một trăm năm mươi bốn triệu đồng)**.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyết định này 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.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N, bà T phải nộp 7.700.000đ

Hoàn trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí dân sự 10.000.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015748 ngày 18/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng.

[3] Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện PR;
- CCTHADS huyện PR;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

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

**(đã ký)**

**Đỗ Duy Học**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thị Thận - Nguyễn Mạnh Dũng**

**Đỗ Duy Học**

