TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 97/2024/DS-ST Ngày: 31-7-2024 "V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hồng Thơ

Ông Bùi Văn Dũng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 285/2024/QĐXXST-DS ngày 12/4/2024, giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984;

Bà Nguyễn Thị Cẩm D, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 07, đường Nguyễn Long Xảo, Tổ 32, Khóm C, Phường A, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo ủy quyền của ông ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D là ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 103, đường Chi Lăng, Phường C, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;

Bị đơn: Ông Bùi Hoàng L, sinh năm 1961;

Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1957;

Nơi thường trú: Số 359/4G, hẻm Cô Giang, Phường B, quận Ph, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 118/5, Lê Văn Thọ, Phường F, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Vũ Tuấn A trình bày:

Ngày 01/3/2024 vợ chồng ông H, bà D ký hợp đồng đặt cọc và đã chuyển khoản 400.000.000 đồng tiền cọc cho bà D, giao hẹn đến ngày 14/4/2024 thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,1m^2, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh; đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/7/2017 cho ông L với giá 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Thông tin từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh cho biết thửa đất nêu trên có chiều dài khoảng 29m, mặt tiền giáp Quốc lộ 30 (chỉ giới hành lang là 10m), mặt hậu giáp sông Cao Lãnh (chỉ giới hành lang là 5m). Như vậy, sau khi trừ đi các chỉ giới này thì chiều dài thửa đất 180 được phép sử dụng chỉ còn 14m, không đủ độ dài với dự kiến ngôi nhà mà tôi sẽ xây dựng trên đất. Thông tin này ông L và bà D không cung cấp cho ông H và bà D biết.

Ngày 02/4/2024, bà D đã lập "Bản thông báo" và gửi qua đường bưu điện cho ông L, bà D với nội dung: Vì lý do khách quan và lỗi từ ông L, bà D nên ông H, bà D đơn phương chấm dứt "Hợp đồng đặt cọc" ngày 01/3/2024 với ông L, bà D. Đề nghị ông L, bà D trong thời hạn 07 ngày phải hoàn trả cho ông H, bà D số tiền cọc 400.000.000 đồng qua tài khoản 39846462 tại Ngân hàng VPBank. Tuyên nhiên, đến thời điểm này ông L, bà D không thực hiện.

Ngoài lý do trên thì phần thửa đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế không đủ diện tích như thỏa thuận ban đầu. Do đó, ông H và bà D yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D với ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D ngày 01/3/2024 để chuyển nhượng thửa đất 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,1m^2, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh; đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/7/2017 cho ông L.

- Yêu cầu ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D tiền cọc 400.000.000 đồng và tiền bồi thường của số tiền cọc (lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày khởi kiện đến khi giải quyết xong vụ kiện)

* Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà D trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D với ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D ngày 01/3/2024 để chuyển nhượng thửa đất 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,1m^2, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh; đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/7/2017 cho ông L.

- Buộc ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D trả lại cho ông Nguyễn Văn Hg, bà Nguyễn Thị Cẩm D số tiền cọc 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi số tiền này. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng đặt cọc.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Hoàng L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị D cũng là bị đơn trình bày:*

Theo yêu cầu khởi kiện của ông H và bà D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc với bà và ông L đối thửa đất 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã M và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng thì ông bà không đống ký.

Ngày 01/3/2024 giữa vợ chồng ông bà và ông H, bà D có ký hợp đồng cọc để chuyển nhượng phần đất trên với giá là 4.000.000.000 đồng, đặt cọc 400.000.000 đồng (qua sự giới thiệu của chị Trần Thị Thu K). Hẹn trong vòng 45 ngày sẽ giao tiếp tiền và công chứng sang tên đất. Hợp đồng đặt cọc do bên người mua soạn thỏa và vợ chồng ông L bà D thống nhất ký tên (tức đến ngày 14/4/2024 nếu người mua không giao tiền thì mất cọc, nếu ông L bà D không thực hiện thì bồi thường gấp 3 lần tiền cọc).

Đến gần cuối tháng 4/2024 thì vợ chồng H, D gửi ông L, bà D giấy chấm dứt hợp đồng, lý do không đủ diện tích xây dựng. Nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng thì có thỏa thuận với ông L, bà D là mua hết diện tích của thửa đất, đất không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch chứ không thỏa thuận gì diện tích xây dựng.

Bà D thừa nhận có nhận tiền cọc của ông H và bà D số tiền 400.000.000 đồng (nhận qua chuyển khoản) nhưng do ông H và bà D tự ý hủy cọc nên ông L, bà D chỉ đồng ý trả cọc lại số tiền cọc 20% số tiền cọc. Bởi vì, ông L, bà D chuyển nhượng phần đất này để mua lại thửa đất trên Sài Gòn, ông L, bà D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, do ông H, bà D không tiếp tục chuyển nhượng đất của ông L, bà D nên ông L, bà D phải mất cọc số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc. Do đó, đây không phải lỗi của ông L, bà D. Ngoài ra, ông L, bà D không yêu cầu xem xét gì thêm.

* Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất: Không có.

* Các tình tiết vụ án các bên đương sự không thống nhất: Tất cả các nội dung tranh chấp.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D, buộc bị đơn ông Bùi Hoàng L và bà Nguyễn Thị D, trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1.2] Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung tranh chấp:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc được hai bên xác lập dưới hình thức "Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024". Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn ông H, bà D trong quá trình giải quyết vụ án, phần đất nguyên đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông L, bà D thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,1m^2 (Ngang 8,5m; dài 29,27m, tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh), giá chuyển nhượng 4.000.000.000 đồng. Qua đo đạc và thẩm định tại chỗ thì ông H, bà D cũng xác định phần đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng có vị trí trùng với vị trí mà bị đơn ông L, bà D xác định. Căn cứ công văn 3369/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 23/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 33 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Hoàng L vào ngày 27/7/2017.

Về diện tích chuyển nhượng, hai bên thống nhất thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 246,1m^2 (Ngang 8,5m; dài 29,27m). Ngày 01/3/2024, ông H, bà D giao cho ông L, bà D (bằng hình thức chuyển khoản) tiền cọc là 400.000.000 đồng; ông L, bà D chưa giao diện tích đất cho ông H, bà D quản lý, sử dụng; Ông L, bà D thừa nhận khi thỏa thuận hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận trong 45 ngày thì bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại là 3.600.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Đồng thời trong hợp đồng còn thỏa thuận về phạt cọc do các bên có vi phạm thỏa thuận. Các nội dung nêu trên các đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa ông H, bà D và ông L bà D có thỏa thuận và ký "Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024" có nội dung như sau: "1.

Hợp đồng này nhằm mục đích bảo đảm cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 180, tờ bản đồ số 33, diện tích 246,1m^2 (Ngang 8,5m; dài 29,27m, tọa lạc tại xã M, thành phố Cao Lãnh). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 537280, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 27/7/2017; 2. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Điều 1 Hợp đồng này là 4.000.000.000 đồng; 3. Bên A (ông H, bà D) đồng ý giao cho bên B (ông L, bà D) số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng ngay khi ký xong hợp đồng này…". Tuy nhiên, thực tế diện tích đất nêu trên khi đo đạc có diện tích 230,1m^2; ngang cạnh giáp đường 30/4 là 8,46; ngang cạnh giáp sông là 8,3m; dài cạnh giáp đất ông Nguyễn Thành C là 27,27m; dài cạnh giáp đất ông Đỗ Văn H là 27,74m. Như vậy, diện tích đã thiếu so với thỏa thuận hợp đồng là 15,5m^2 nên ông H, bà D không thống nhất với diện tích thực tế so với thỏa thuận khi chuyển nhượng. Từ đó, ông H và bà D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024 giữa các bên vô hiệu. Đồng thời, ông H, bà D không yêu cầu Tòa án xem xét bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, chỉ yêu cầu nhận lại số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng cọc thì ông H, bà D và ông L, bà D đều là những chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu của ông H, bà D là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp.

[2.3] Xét về bồi thường thiệt hại: Do ông H, bà D không yêu cầu Tòa án xem xét về bồi thường thiệt hại khi hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D. Buộc ông L, bà D trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhập.

Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà D về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông H, bà D và ông L, bà D vô hiệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Bị đơn được miễn giảm án phí theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

\

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điêu 73, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 189, Điều 200, Điều 201, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D, về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc là "Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2024" giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D và ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D số tiền 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 06/5/2024; Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 06/5/2024).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D được nhận lại 10.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009630 ngày 10/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Do Vũ Tuấn A nộp thay).

Ông Bùi Hoàng L bà Nguyễn Thị D được miễn giảm toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D phải chịu 4.623.500 đồng; Số tiền này ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D đã tạm ứng và chi xong nên ông Bùi Hoàng L, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm D.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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;
- VKSND TPCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu.

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

Lê Thị Mỹ