TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 71/2022/DS-ST
Ngày: 05-8-2022
"V/v tranh chấp hợp đặt cọc"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Chung**.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông **Nguyễn Văn Thả**;
Bà **Thị Amina**.
***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Phú**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Thái Thanh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Anh V, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 13, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh N (có mặt).

-*Bị đơn:* Anh Phan Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 2, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh N (có mặt).

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T:* Luật sư Nguyễn Văn Tu - Văn phòng Luật sư Bảo Pháp thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/5/2022, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh V trình bày:

Ngày 16/3/2022, anh có thỏa thuận đặt cọc để sang nhượng của anh T phần đất có diện tích 1.120,6 m^2, tại thửa 125, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân

Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc cùng ngày với nội dung: Anh T đồng ý sang nhượng cho anh thửa đất trên với giá 1.470.000.000 đồng, anh đặt cọc 100.000.000 đồng, đã giao tiền xong, hẹn đến ngày 16/5/2022 làm thủ tục sang nhượng và trả đủ tiền, nếu anh T không thực hiện đúng thỏa thuận thì phải trả tiền cọc và bồi thường cho anh với số tiền 300.000.000 đồng. Đến ngày 02/5/2022 qua kiểm tra thì đất thực tế chiều ngang mặt hậu chỉ là 21 m, không đủ so với lời anh T nói là 24 m nên hai bên có làm giấy thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc, không sang nhượng đất nữa. Theo giấy thỏa thuận ngày 02/5/2022 thì từ ngày 02/5/2022 đến ngày 16/5/2022 anh T phải trả lại cho anh 100.000.000 đồng tiền cọc; sau ngày 16/5/2022 anh T không trả tiền thì anh được quyền bán đất của anh T với giá 1,2 tỷ đồng để lấy lại tiền cọc. Ngày 15/5/2022 anh có điện thoại cho anh T nhiều lần yêu cầu trả tiền cọc nhưng anh T không nghe máy, sau đó anh T cũng không liên lạc lại với anh, anh được biết anh T về Tiền Giang cho đến sau khi anh kiện mới quay lại.

Nay anh thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu anh T lại cho anh 100.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là anh Phan Văn T trình bày:

Anh thừa nhận ngày 16/3/2022 anh có thỏa thuận đặt cọc sang nhượng đất cho anh V và đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc như lời trình bày của anh V. Ngày 02/5/2022, hai bên có ký giấy thỏa thuận mà anh V cung cấp cho Tòa án. Theo giấy thỏa thuận ngày 02/5/2022 thì từ ngày 02/5/2022 đến ngày 16/5/2022 anh phải trả lại cho anh V 100.000.000 đồng tiền cọc; sau ngày 16/5/2022 anh không trả tiền thì anh V được quyền bán đất của anh với giá 1,2 tỷ đồng để lấy lại tiền cọc. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là anh trả lại 100.000.000 đồng như trên với điều kiện anh xin được tiền đã đặt cọc cho người khác để mua đất ở Tiền Giang.

Nay anh chỉ đồng ý trả lại cho anh V 50.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Luật sư Tu trình bày bài bảo vệ:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 thể hiện anh V đồng ý mua đất của anh T với kích thước đã ghi rõ trong hợp đồng nên anh V biết được đất chỉ có chiều dài mặt hậu là 20,96 m chứ không phải 24 m như anh V trình bày. Anh V không thừa nhận việc có thỏa thuận cho anh T được đòi tiền cọc của người khác được mới trả tiền cọc cho anh V và anh T không có chứng cứ gì khác chứng minh việc này. Tuy nhiên, việc hủy Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên cũng có một phần lỗi của anh V. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nguyện vọng của anh T là chỉ trả cho anh V số tiền 50.000.000 đồng.

Anh T trình bày tranh luận:

Trong quá trình mua bán anh có đưa sổ đỏ đất cho anh V và anh bán hết đất nên không biết đất thiếu, đủ thế nào vì sổ đỏ do Nhà nước cấp. Anh bán hết đất nên không còn đất để bù.

Anh V không tranh luận.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V. Buộc anh Phan Văn T có nghĩa vụ trả lại cho anh V số tiền 100.000.000 đồng.

+ Buộc anh Phan Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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, căn cứ kết quả tranh tụng công khai tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, anh V chỉ yêu cầu anh T trả cho anh 100.000.000 đồng đã đặt cọc, anh không yêu cầu phạt cọc. Anh T chỉ đồng ý trả cho anh V số tiền 50.000.000 đồng. Xét yêu cầu của hai bên thấy rằng:

[1.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 và lời thừa nhận của anh T có đủ căn cứ xác định hai bên có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc sang nhượng phần đất có diện tích 1.120,6 m^2, tại thửa 125, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, anh T đã nhận của anh V 100.000.000 đồng tiền cọc là có thật.

[1.2] Căn cứ vào giấy thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 02/5/2022 và lời thừa nhận của anh T có đủ căn cứ xác định hai bên có thỏa thuận với nhau để thanh lý hợp đồng đặt cọc trên với nội dung "từ ngày 02/5/20202 đến ngày 16/5/2022 anh T phải trả lại cho anh V 100.000.000 đồng tiền cọc; sau ngày 16/5/2022 anh T không trả tiền thì anh V được quyền bán đất của anh T với giá 1,2 tỷ đồng để lấy lại tiền cọc"; như vậy, sự việc này cũng có thật. Đến nay anh T chưa trả tiền cho anh V là đã vi phạm thỏa thuận này.

[1.3] Anh T cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào anh xin lại được tiền đã đặt cọc mua đất của người khác ở Tiền Giang thì anh mới phải trả cho anh V 100.000.000 đồng nhưng anh V không thừa nhận có sự việc trên, anh T không có chứng cứ gì khác chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của anh T.

[1.4] Hai bên đã tự nguyện thỏa thuận thanh lý Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 bằng giấy thỏa thuận ngày 02/5/2022 nên không xét về lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng của các bên như lời bảo vệ của Luật sư Tu.

[1.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc anh T có nghĩa vụ trả cho anh V số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; ghi nhận anh V không yêu cầu phạt cọc.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Buộc anh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh V toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V đối với anh Phan Văn T về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Buộc anh Phan Văn T có nghĩa vụ trả lại cho anh V số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; ghi nhận anh V không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày anh V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T không thi hành số tiền trên, thì hàng tháng anh T còn phải trả cho anh V số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Phan Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh V 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007327 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 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.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

***Nơi nhận**:*
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Chung