

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 10-02-2023

“V/v tranh chấp Hợp đồng 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Xuân Cúc;

Ông Phan Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, 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 Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Hồ Thị Thu H, sinh 1977; địa chỉ: Tổ 6, ấp Tân B, xã Tân Hi, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị U, sinh 1963 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1963 (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Tân T, xã Tân H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 31/10/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là chị Hồ Thị Thu H trình bày:

Cha chị là ông Hồ Văn Được có sang nhượng lại của bà U 01 phần đất rồi nên biết bà U muốn bán luôn phần đất còn lại giáp với đất cha chị. Sau khi trao đổi thì vào ngày 21/3/2022 chị và bà U làm Hợp đồng mua bán đất viết tay chỉ do chị và bà

U ký tên, trong đó có thỏa thuận nếu sau này chị không mua nữa thì mất cọc, bà U không bán thì đền gấp đôi tiền cọc. Do CH bà U chưa ký tên nên 05 ngày sau chị mới đề nghị làm lại Hợp đồng nhưng vẫn ghi ngày 21/3/2022 cho đúng hạn 01 tháng sang tên, Hợp đồng này có CH bà U cùng ký tên với chị và bà U. Hai bên thỏa thuận mua bán đất với giá 930.000.000 đồng, hạn đến ngày 21/4/2022 làm thủ tục sang tên sẽ trả đủ. Khi thỏa thuận mua bán đất thì bà U không nói cho chị biết là đất này nằm trong quy hoạch và không tách thửa được mà bà U nói là tách thửa được thành 02 sổ nên chị mới đồng ý mua. Cha chị nói bà U nói là bán đất giá rẻ như vậy để lấy tiền đi chữa bệnh. Đến ngày 21/4/2022, hai bên có đến Phòng Công chứng số 3 để làm thủ tục sang tên nhưng tại đây chị mới biết đất quy hoạch, không tách thửa được nên chị không mua nữa và yêu cầu trả cọc nhưng bà U không đồng ý trả nên xảy ra cãi vã với nhau. Nội dung “(Sổ này chỉ sang tên cho 1 người Hồ Thị Thu H)” trong Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2022 do bà U cung cấp ngày 30/11/2022 là do chị viết theo yêu cầu của bà U. Ý nghĩa của việc này là chỉ để cho một mình chị đứng tên chứ không để cho em chị là Hồ Văn Thương đứng tên chung. Chị khẳng định là khi thỏa thuận bà U không cho chị biết đất thuộc quy hoạch và không tách thửa được, khi đến Phòng công chứng chị mới biết sự việc này.

Nay chị yêu cầu bà U, ông Tr trả lại cho chị 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà Võ Thị U trình bày:

Bà có phần đất thuộc thửa số 412, tờ bản đồ số 21 nay thuộc thửa 278, tờ bản đồ số 19, diện tích 755,1 m² tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất này nằm trong quy hoạch làm đường. Ngày 30/6/2021, bà có sang nhượng 01 phần diện tích trong thửa đất trên cho ông Hồ Văn Được là cha chị H với giá 20.000.000 đồng/1m ngang, có làm giấy tay nhưng chưa sang tên. Ông Được đã xây nhà ở trên đất mua lại của bà. Phần đất còn lại có chiều ngang khoảng 48 m thì vẫn còn là đất trống. Sau đó, ông Được giới thiệu chị H xuống định mua hết phần đất còn lại của bà, có đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 21/3/2022 theo Hợp đồng mua bán đất viết tay chị H cung cấp cho Tòa án; nếu sau này chị H không mua nữa thì mất cọc, bà không bán thì đền gấp đôi tiền cọc. Hai bên thỏa thuận mua bán đất với giá 930.000.000 đồng, hạn đến ngày 21/4/2022 làm thủ tục sang tên sẽ trả đủ, thỏa thuận này ghi trong hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2022 do vợ CH bà và chị H cùng ký tên. Do đất trong quy hoạch nên bà mới bán lại với giá rẻ như vậy, bà có nói rõ với chị H và chị H đã đồng ý mua và có ghi đất chỉ sang tên cho chị H chứ không sang tên cho người nào khác được nữa vì đất trong quy hoạch, không tách thửa được nữa. Đến ngày 21/4/2022, hai bên có đến Phòng Công chứng số 3 để làm thủ tục sang tên nhưng tại đây chị H lại không đồng ý mua đất nữa và đòi lại tiền cọc thì bà và chị H xảy ra cãi vã với nhau. Như vậy, trong sự việc này phía chị H là người có lỗi, là người vi phạm thỏa thuận nên phải chịu mất tiền cọc. Bà khẳng định là chị H biết đất bà thuộc quy hoạch, không tách thửa được. Bà có nói rõ đất này trong quy hoạch, chỉ sang tên được cho chị H thôi và chị H đồng ý nên mới ghi nội dung “(Sổ này chỉ sang tên cho 1 người Hồ Thị Thu H)” trong Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2022 mà bà cung cấp 30/11/2022. Ý nghĩa của việc này là đất này chỉ sang tên được cho một mình chị H đứng tên, không tách thửa được chứ

không phải như chị H giải thích.

Nay bà không đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu của chị H vì bà không có lỗi. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà U.

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.

- 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 đề xử theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Thu H đối với bà Võ Thị U, ông Nguyễn Văn Tr về việc đòi lại 50.000.000 đồng tiền cọc.

+ Buộc chị H 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 Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Tr vắng mặt, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Tr.

[2] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, chị H yêu cầu bà U, ông Tr trả cho chị 50.000.000 đồng tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc. Bà U không đồng ý trả cọc theo yêu cầu của chị H.

[2.1] Xét yêu cầu của chị H thấy rằng: Căn cứ 02 Hợp đồng mua bán đất lập ngày 21/3/2022 do bà U cung cấp và lời thừa nhận của hai bên có đủ căn cứ xác định bà U, ông Tr có ký hợp đồng mua bán đất với chị H, có nhận của chị H 50.000.000 đồng tiền cọc là sự thật. Theo đó, bà U, ông Tr đồng ý sang nhượng cho chị H phần đất có diện tích ngang 48 m X dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 412, tờ bản đồ số 21 với giá 930.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 21/4/2022 sẽ làm thủ tục sang tên chuyển quyền và trả đủ số tiền 880.000.000 đồng còn lại; nếu bà U, ông Tr không đồng ý sang nhượng thì bồi thường gấp đôi tiền cọc, nếu chị H không sang nhượng thì mất cọc; sự thỏa thuận này của hai bên cũng là sự thật. Chị H cho rằng bà U, ông Tr không nói cho chị biết đất thuộc quy hoạch và không tách thửa được nên chị mới đồng ý sang nhượng, đến ngày 21/4/2022 chị mới biết được đất bị quy hoạch và không tách thửa được nên chị không đồng ý sang nhượng nữa và yêu cầu trả cọc vì cho rằng bà U, ông Tr có lỗi. Tuy nhiên, qua đối chất bà U không thừa nhận có sự việc này, chị H không có

chứng cứ gì khác chứng minh. Hợp đồng mua bán đất cũng không có điều khoản nào ràng buộc phía bà U phải đảm bảo việc tách thửa. Bà U khẳng định đã nói rõ cho chị H biết tình trạng đất như trên và chị H đồng ý sang nhượng nên chị H mới ghi nội dung “(Sổ này chị sang cho 1 người Hồ Thị Thu H)” vào Hợp đồng mua bán đất nêu trên. Tại phiên tòa, chị H thừa nhận mình cũng có lỗi vì không tìm hiểu tình trạng đất trước khi sang nhượng. Lời khai của người làm chứng là ông Hồ Văn Được cung cấp thể hiện khi thỏa thuận sang nhượng thì chị H có biết đất bà U, ông Tr có quy hoạch. Do đó, lời trình bày của bà U, ông Tr là có căn cứ chấp nhận. Chị H xác định khi đến Phòng công chứng chị mới biết đất bà U, ông Tr bị quy hoạch và không tách thửa được là mâu thuẫn với nội dung chị viết Hợp đồng mua bán đất ngày 21/3/2022 nêu trên.

[2.2] Từ những nhận định trên cho thấy, chị H biết rõ đất bà U, ông Tr có quy hoạch, không tách thửa được mà vẫn đồng ý ký Hợp đồng mua bán, đến thời điểm làm thủ tục công chứng sang tên chị H không đồng ý sang nhượng nữa nên là bên có lỗi và phải chịu mất tiền cọc theo thỏa thuận của hai bên. Bà U, ông Tr không có lỗi nên không phải trả tiền cọc theo yêu cầu của chị H. Cần bác yêu cầu khởi kiện của chị H là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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: Buộc chị H phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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. Bác yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Thu H đối với bà Võ Thị U, ông Nguyễn Văn Tr về việc đòi lại 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền cọc.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Hồ Thị Thu H phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007660 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; chị Hồ Thị Thu H còn phải nộp thêm 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 chị H, bà U 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. Riêng ông Tr có

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

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

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

Đã ký

Nguyễn Thành Chung