

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **14/2021/DS-ST**

Ngày: 25/5/2021.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoài Đức Huệ.

Bà Phan Thị Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2021/QĐXXST-DS ngày 14/4/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2021/QĐST-DS ngày 04/5/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Tèo A, sinh năm 1980.

HKTT: Số 117/2, tổ 7, ấp R, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đỗ Văn S, sinh năm 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2020).

HKTT: Ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Anh Dương Anh T, sinh năm 1976.

HKTT: Hẻm 23, khu B, tổ 15, ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Văn D, sinh năm 1970, cư trú tại khu A/220, ấp B1, xã Đ, huyện N.

+ Ông Hồ Minh H, sinh năm 1965, cư trú tại ấp B1, xã Đ, huyện N.

(Anh S, anh T, ông D, ông H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01/10/2018, anh Dương Anh T lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 163, tờ bản đồ 20 diện tích 150m² (loại đất thổ cư) tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện N cấp GCNQSD đất số BC 842081, cấp ngày 08/11/2010. Hai bên thỏa thuận giá 11.000.000đ/1m². Hợp đồng đặt cọc ghi tên bên bán là anh Dương Anh T, bên mua là anh Nguyễn Văn Tèo A. Cùng ngày, anh A đặt cọc cho anh T 500.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên hẹn 90 ngày sau khi ra công chứng sang tên sẽ thanh toán hết. Ngoài ra, các bên còn cam kết trong thời hạn hợp đồng, bên bán đổi ý không bán thì trả lại gấp hai lần số tiền đã nhận cọc, bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc.

Ngày 03/01/2019, anh T gặp anh A và yêu cầu đưa thêm số tiền 20.000.000 đồng, anh T có ký tên nhận tiền vào trang sau hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 25/01/2019, anh T xin gia hạn 60 ngày nữa, vì giấy tờ trình ký không kịp.

Ngày 10/5/2019, anh T thông qua ông Trần Văn D đề nghị anh A cho anh T thanh lý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018. Nếu anh A đồng ý thì phía anh T đưa anh A 01 bản chính GCNQSD đất số C0 162667 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H, 01 bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ và 01 bản chính giấy chứng minh nhân dân của ông D. Vì tin tưởng nên anh A đồng ý thanh lý hợp đồng với anh T, anh T có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để lấy tiền trả lại cho anh A, số tiền 520.000.000đ. Tuy nhiên, khi anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì mới chỉ trả cho anh A 200.000.000đ, số tiền còn lại 320.000.000đ nhiều lần anh A yêu cầu anh T phải có trách nhiệm thanh toán nhưng anh T cứ hứa hẹn mà không trả tiền cho anh A.

Nay anh A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018 giữa anh A và anh T đối với phần diện tích 150m² (loại đất thổ cư) thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; buộc anh T phải có trách nhiệm trả lại cho anh A số tiền nhận cọc còn thiếu là 320.000.000đ. Anh A không yêu cầu anh T phải bồi thường do vi phạm đặt cọc và lãi phát sinh; anh A đồng ý trả lại cho ông Hồ Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 162667, thửa đất 316, tờ bản đồ số 19, xã Đ, huyện N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H ngày 29/6/2018; anh A đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D

01 (một) bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ và 01 (một) bản chính giấy CMND của ông Trần Văn D.

* Trong quá trình tòa án tiến hành tố tụng, bị đơn - anh Dương Anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn D, ông Hồ Minh H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh T không giao nộp chứng cứ, bản ý kiến, bản tự khai; còn ông D và ông H không tham gia tố tụng và cũng không có bản ý kiến, không giao nộp tài liệu chứng cứ liên quan.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thủ tục hòa giải, việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng và việc tuân theo pháp luật của hội đồng xét xử được thực hiện đúng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 122 và Điều 328 của Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền đặt cọc 320.000.000đ là có cơ sở chấp nhận. Về án phí: đương sự phải chịu án phí 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, lời trình bày của các đương sự có tại hồ sơ, ý kiến của Kiểm sát viên, hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ về việc tham gia phiên tòa đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- anh Đỗ Văn S, bị đơn – anh Dương Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn D, ông Hồ Minh H, nhưng anh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn anh T, ông D, ông H vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt anh S, anh T, ông D và ông H.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: Anh Nguyễn Văn Tèo A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2018, buộc anh Dương Anh T phải trả lại tiền cọc đã nhận. Anh A đồng ý trả lại cho ông Hồ Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 162667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H ngày 29/6/2018; anh A đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D 01 (một) bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ và 01 (một) bản chính giấy CMND của ông Trần Văn D. Nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án. Quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Tèo A, bị đơn là anh Dương Anh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn D, ông Hồ Minh H.

[3]. Xét nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 01/10/2018 giữa anh Dương Anh T và anh Nguyễn Văn Tèo A có ký kết hợp đồng mua bán nhà đất (chuyển quyền sử dụng đất). Theo đó, anh T chuyển nhượng cho anh A diện tích đất 150m² (loại đất thổ cư) thuộc thửa số 163, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (được Ủy ban nhân dân huyện N cấp GCNQSD đất số BC 842081, cấp ngày 08/11/2010). Hai bên thỏa thuận giá 11.000.000đ/1m². Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: vào ngày 01/10/2018, anh A đưa trước cho anh T 500.000.000đ

- Đợt 2: khi ra công chứng sang tên, anh A đưa tiếp số tiền còn lại. Ngoài ra, hợp đồng còn thể hiện bên bán đảm bảo đất không tranh chấp, không thế chấp vay nợ, có đầy đủ giấy tờ theo quy định pháp luật. Trong thời hạn hợp đồng, bên bán đổi ý không bán thì trả lại gấp hai lần số tiền đã nhận cọc, bên mua đổi ý không mua thì mất tiền cọc.

Phần những thỏa thuận khác theo hợp đồng thể hiện: "... thời hạn trong vòng 90 ngày ra công chứng sang tên đưa hết tiền còn lại".

Phần giao nhận tiền theo hợp đồng thể hiện: ngày 03/01/2019 anh T có nhận thêm số tiền 20.000.000đ.

Phần phía dưới của hợp đồng thể hiện: ngày 25/01/2019 anh T xin gia hạn 60 ngày do giấy tờ trình ký không kịp. Ngoài ra hợp đồng còn thể hiện anh Nguyễn Văn Tèo A đồng ý thanh lý hợp đồng và đồng ý cho anh T bán mảnh đất này để trả lại tiền cho anh A với số tiền 520.000.000đ, anh T có ý kiến thừa nhận chưa đưa số tiền 520.000.000đ cho anh A.

Hợp đồng ngày 01/10/2018 có chữ ký và chữ viết của bên bán là Dương Anh T, bên mua là Nguyễn Văn Tèo A, nhân chứng là Lê Văn T1.

Hồ sơ vụ án còn thể hiện anh A đồng ý thanh lý hợp đồng với anh T do giấy tờ trình ký không kịp, hồ sơ cấp sổ chậm và anh A có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 162667, thửa đất 316, tờ bản đồ số 19, xã Đ, huyện N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H ngày 29/6/2018, 01 (một) bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ, 01 (một) bản chính giấy CMND của ông Trần Văn D do anh T giao làm tin khi thanh lý hợp đồng.

Khi anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì mới chỉ trả cho anh A 200.000.000đ, số tiền còn lại 320.000.000đ đến nay anh T vẫn chưa trả lại dù nhiều lần anh A yêu cầu anh T phải có trách nhiệm thanh toán. Tại biên bản làm việc ngày 24/8/2020 anh T có thừa nhận đã trả được cho anh A số tiền 200.000.000đ còn lại 320.000.000đ đến nay chưa trả do khó khăn trong điều kiện kinh tế. Lời thừa nhận nêu trên của anh T là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại bản tự khai ngày 02/10/2020 vợ của anh A là chị Ngô Kim D1 có ý kiến: việc anh A tranh chấp với anh T chị không có ý kiến, không tranh chấp, vì số tiền 520.000.000đ là tài sản riêng của anh A trong thời kỳ hôn nhân.

Như vậy việc anh T và anh A cùng đồng ý, thống nhất thanh lý hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/10/2018, thực chất là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 150m² (loại đất thổ cư) thuộc thửa số 163, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp GCNQSD đất số BC 842081, cấp ngày 08/11/2010). Đây là sự tự nguyện của các bên, không bị lừa dối, ép buộc, phù hợp với pháp luật dân sự cần được ghi nhận.

Vì vậy, anh A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018 giữa anh A và anh T đối với phần diện tích 150m² (loại đất thổ cư) thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu anh T trả lại số tiền cọc còn lại 320.000.000đ là có căn cứ, ghi nhận sự tự nguyện việc anh A không yêu cầu anh T phải bồi thường do vi phạm đặt cọc và lãi phát sinh; anh A đồng ý trả lại cho ông Hồ Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 162667, thửa đất 316, tờ bản đồ số 19, xã Đ, huyện N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H ngày 29/6/2018; anh A đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D 01 (một) bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ và 01 (một) bản chính giấy CMND của ông Trần Văn D.

[4]. Về án phí: anh Dương Anh T phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho anh Anh theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147, 220, 227, 228, 235, 238, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Nguyễn Văn Tèo A về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn - anh Dương Tuấn A.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/10/2018, thực chất là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 150m² (loại đất thổ cư) thuộc thửa số 163, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp GCNQSD đất số BC 842081, cấp ngày 08/11/2010) giữa anh Dương Anh T và anh Nguyễn Văn Tèo A.

2. Buộc anh Dương Anh T phải trả lại cho anh Nguyễn Văn Tèo A số tiền nhận đặt cọc còn lại là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện việc anh A không yêu cầu anh T phải bồi thường do vi phạm đặt cọc và lãi phát sinh; anh A đồng ý trả lại cho ông Hồ Minh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0 162667, thửa đất 316, tờ bản đồ số 19, xã Đ, huyện N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Hồ Minh H ngày 29/6/2018; anh A đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D 01 (một) bản chính sổ hộ khẩu số 190038381 do ông Trần Văn D đứng tên chủ hộ và 01 (một) bản chính giấy CMND của ông Trần Văn D.

4. Về án phí: Anh Dương Anh T phải chịu 16.300.000 (mười sáu triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho anh Nguyễn Văn Tèo A số tiền 8.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000649 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án, 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND h. Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS h. Nhơn Trạch;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hương

