

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 110/2022/DSST
Ngày: 27-9-2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Thị Nguyễn;**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đỗ Thị Mỹ Hạnh;**

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Hiền** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Bích Du**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 68/2022/QĐST ngày 07/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Anh Trần Thanh Kh**, sinh năm 1979, chị **Lê Trần Thị Thu H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A, ấp B, xã LTN, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh Kh, chị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Anh **Huỳnh Phú Nh**, sinh năm 1973, chị **Nguyễn Thị Kim Th**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B, hẻm số C, đường P, khu phố H, phường HT, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 4 năm 2022, quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn anh Trần Thanh Kh, chị Lê Trần Thị Thu H trình bày:

Tháng 4/2022 do có nhu cầu mua đất nên khi thấy anh Nh, chị Th đăng bảng bán đất thì anh Kh có gọi điện thoại vào số điện thoại đăng trên bảng bán đất là số điện thoại của chị Th. Anh Kh với chị Th trao đổi và thống nhất gặp nhau để xem đất và thỏa thuận, khi xem đất thì anh Kh thấy trên đất có căn nhà cấp 4. Anh Kh yêu cầu chị Th cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Th đưa bản photo giấy đất của vợ chồng chị Th đứng tên cho anh Kh. Sau đó anh Kh đồng ý mua nhà, đất của vợ chồng chị Th, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 740.000.000 đồng, ngày 05/4/2022 anh Kh đặt cọc cho anh Nh, chị Th 50.000.000 đồng có làm giấy tay nhận cọc, chữ viết trong giấy nhận cọc do anh Kh viết, anh Nh, chị Th có kí tên. Đến ngày 08/4/2022 vợ anh Kh là chị Lê Trần Thị Thu H đặt cọc thêm cho chị Th 50.000.000 đồng, tổng cộng anh Kh, chị H đặt cọc cho anh Nh, chị Th 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 1 tháng kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ra công chứng, chứng thực sang tên. Trong giấy nhận cọc cũng thể hiện rõ diện tích nhà, đất, cam kết phạt cọc nếu một trong các bên vi phạm, cam kết nếu đất quy hoạch hoặc tranh chấp thì anh Nh, chị Th trả lại tiền cọc. Sau khi đặt cọc anh Kh tìm hiểu thông tin thì biết phần nhà đất anh Nh, chị Th bán cho vợ chồng anh Kh bị quy hoạch đường giao thông. Anh Kh chủ động liên hệ với anh Nh, chị Th để thỏa thuận thì anh Nh, chị Th không đồng ý. Do đất bị quy hoạch nên ngày 06/5/2022 hai bên không thực hiện hợp đồng công chứng, chứng thực để sang tên nhà, đất được. Do đất bị quy hoạch anh Kh, chị H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và ngày 08/4/2022 giữa vợ chồng anh Kh với vợ chồng anh Nh, chị Th vô hiệu, buộc vợ chồng anh Nh, chị Th trả lại cho anh Kh, chị H số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2022 bị đơn anh Nh, chị Th trình bày: Nh, chị Th thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 555, tờ bản đồ 14, diện tích 45,1m², tọa lạc tại Khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành cho anh Kh, chị H. Ngày 05/4/2022, anh Kh đặt cọc cho anh Nh, chị Th số tiền 50.000.000 đồng, ngày 08/4/2022 chị H đặt cọc cho chị Th 50.000.000 đồng, tổng số tiền anh Kh, chị H đặt cọc cho anh Nh, chị Th là 100.000.000 đồng. Trong nội dung giấy đặt cọc thể hiện vợ chồng anh Nh, chị Th đồng ý bán cho vợ chồng anh Kh, chị H đất và tài sản trên đất là căn nhà trị giá 740.000.000 đồng, trong vòng 1 tháng sẽ Th toán hết vào lúc công chứng. Nếu quá hạn Th toán bên mua chưa Th toán sẽ mất cọc, nếu bên bán không muốn bán thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Sau khi kí

hợp đồng đặt cọc, anh Kh đi tìm hiểu thông tin thì mới biết phân nhà, đất anh Nh, chị Th bán cho vợ chồng anh Kh bị quy hoạch đường giao thông. Thông tin quy hoạch anh Nh, chị Th không biết nên anh Nh, chị Th không đồng ý trả lại tiền cọc. Sau khi kết thúc biên bản lấy lời khai, Thẩm phán có đọc lại biên bản và đưa biên bản lấy lời khai cho anh Nh, chị Th tự đọc lại nhưng anh Nh, chị Th không đồng ý kí tên vào biên bản lấy lời khai. Quá trình kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng anh Nh, chị Th vắng mặt không lý do, không có lời trình bày hoặc chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và 08/4/2022 giữa anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th với anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H, buộc anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th có nghĩa vụ trả lại cho anh Kh, chị H 100.000.000 đồng đã nhận cọc.

Về án phí: Tính án phí theo quy định.

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 ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa lần 2 mà vắng mặt không có lý do chính đáng. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử trong trường hợp các đương sự vắng mặt là phù hợp với Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn kí hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phát sinh tranh chấp. Do vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Thừa đất số 555, tờ bản đồ 14, diện tích 45,1m², tọa lạc tại Khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành thuộc quyền sử dụng của anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th. Ngày 05/4/2022 và ngày 08/4/2022 anh Nh, chị Th ký hợp đồng đặt cọc với anh Kh, chị H để chuyển nhượng cho anh Kh, chị H thửa đất nói trên với giá 740.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay do anh Kh viết, anh Nh, chị Th kí tên. Anh Kh, chị H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (ngày 05/4/2022 đặt cọc 50.000.000 đồng, ngày 08/4/2022 đặt cọc 50.000.000 đồng) cho anh Nh, chị Th để đảm bảo giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sau khi công chứng hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ Th toán số tiền 640.000.000 đồng còn lại cho bên chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Kh phát hiện diện tích đất chuyển nhượng bị quy hoạch đường giao thông nên yêu cầu anh Nh, chị Th trả lại tiền cọc nhưng không được anh Nh, chị Th chấp thuận, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2022 và ngày 08/4/2022 thấy rằng, các bên thỏa thuận việc đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, có lập thành văn bản, nội dung của giấy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và 08/4/2022 có giá trị pháp lý nên không bị vô hiệu, nhưng quá trình giao kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của giao kết hợp đồng. Cụ thể:

[3.2] - *Về phía nguyên đơn*: căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” và Điều 167 của Luật đất đai 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật...*”. Anh Kh, chị H cho rằng đất bị quy hoạch nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của giấy nhận cọc mà hai bên đã ký kết. Quá trình giải quyết anh Nh, chị Th không thừa nhận hai bên có thỏa thuận về việc nếu đất bị quy hoạch thì trả cọc, anh Kh thừa nhận nội dung “nếu quy hoạch hoặc tranh chấp

thì anh Nh và chị Th trả lại tiền cọc” không được ghi vào ngày 05/4/2022 mà được anh Kh ghi thêm vào ngày 08/4/2022. Như vậy việc anh Kh cho rằng hai bên có thỏa thuận nội dung này là không có căn cứ. Ngày 26/4/2022 anh Kh liên hệ Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Hòa Thành thì được biết phần đất này kê hoạch sử dụng đất năm 2022 là đất giao thông, anh Kh có liên hệ báo anh Nh biết và yêu cầu anh Nh giảm giá đất nhưng anh Nh không đồng ý. Tại công văn số 942/UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân Thị xã Hòa Thành xác định hiện tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hòa Thành chưa nhận được chủ trương triển khai thực hiện các dự án trên, chủ sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 45,1m² tọa lạc tại khu phố Hiệp hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành nằm trong lộ giới quy hoạch đường N13 (hẻm số 4) có lộ giới quy hoạch 36m theo Quyết định 2463/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh nhưng quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc Ủy ban nhân dân chưa có chủ trương thu hồi đất; do vậy, các bên vẫn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.3] - *Về phía bị đơn*: anh Nh, chị Th vẫn có một phần lỗi, cụ thể: diện tích đất chuyển nhượng nằm trong lộ giới quy hoạch đường N13 (hẻm số 4) có lộ giới quy hoạch 36m nhưng anh Nh, chị Th không cung cấp thông tin này cho anh Kh, chị H biết là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc cung cấp thông tin quyền sử dụng đất “*Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp*”.

[3.4] Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nh, chị Th với anh Kh, chị H không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng; anh Kh, chị H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự có đủ cơ sở buộc anh Nh, chị Th phải trả cho anh Kh, chị H 100.000.000 đồng tiền cọc.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nh, chị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 328, Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 49; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H với anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) đề ngày 05/4/2022 và 08/4/2022 đối với thửa số 555, tờ bản đồ 14, diện tích 45,1m², tọa lạc tại Khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành được ký kết giữa bên đặt cọc là anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H và bên nhận cọc là anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th.

Buộc anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th có nghĩa vụ trả cho anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày Bản án 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Phú Nh, chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí

Anh Trần Th Kh, chị Lê Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Phước 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020722 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS Thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lâm Thị Nguyễn