

**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: 93/2022/DSST
Ngày: 12-9-2022
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;**

Bà **Huỳnh Hoa Thiên Lý**

- 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:
Ông **Bùi Quốc Việt**, Kiểm sát viên.

Ngày 12 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 125/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn Ph**, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A, tổ 15, ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Trần Quốc T**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số C, đường N, khu phố H, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022). Có mặt

Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Thùy Tr**, sinh năm 1978. Số A, tổ 22, ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lưu Hải Tr1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 79, đường số H, đường Đ, tổ 20, ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh **Lê Phước B**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 12A, tổ 22, ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ KIỆN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 6 năm 2022, quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn anh Trần Quốc T trình bày:

Thông qua giới thiệu của người môi giới đất là anh Lê Hà Lâm (tên thường gọi là Lành) nên ngày 17/5/2022 anh Ph có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 415, tờ bản đồ 29, diện tích 183,1m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 745.000.000 đồng, anh Ph đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 17/5/2022 đến ngày 17/6/2022 hai bên sẽ ra công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán 645.000.000 đồng còn lại cho bên chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh Ph liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thì biết phần đất anh nhận chuyển nhượng của chị Tr bị quy hoạch từ 18m dài còn khoảng 7m dài. Anh Ph liên hệ chị Tr thì được biết chị Tr đã biết từ đầu khi giao dịch với anh Ph vì chị Tr là người thường xuyên mua bán đất. Nhiều lần anh Ph thương lượng với chị Tr để nhận lại tiền đặt cọc nhưng chị Tr không trả và né tránh. Trước đây anh Ph yêu cầu chị Tr có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và xử lý việc phạt cọc theo quy định. Nay anh Ph xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu chị Tr trả lại số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu xử lý phạt cọc. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng chị Tr nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ mình chị Tr ký, anh Ph chỉ khởi kiện mình chị Tr có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho anh Ph, không khởi kiện anh Bình.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Thị Thùy Tr, người đại theo ủy quyền của chị Tr – Ông Lưu Hải Tr1 trình bày:

Anh B, chị Tr thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 415, tờ bản đồ 29, diện tích 183,1m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành cho anh Ph thông qua người môi giới là anh Lê Hà Lâm (tên thường gọi là Lành). Ngày 17/5/2022, anh Ph đặt cọc cho chị Tr số tiền 100.000.000 đồng.

Trong nội dung giấy đặt cọc ngày 17/5/2022 có anh Ph và chị Tr ký, hai bên

thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất thửa 415, tờ bản đồ 29 cho anh Ph với giá chuyển nhượng 745.000.000 (bảy trăm bốn mươi lăm triệu) đồng, hẹn trong vòng 30 ngày (ngày 17/6/2022) các bên sẽ công chứng hợp đồng và anh Ph sẽ thanh toán số tiền mua đất còn lại và có thỏa thuận *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh, không có tranh chấp với bất kì cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”*. Khoảng 1 tuần sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Ph yêu cầu chị Tr đi trích lục bản đồ, sau khi trích lục bản đồ thì chị Tr mới biết đất bị quy hoạch. Thông tin quy hoạch bản thân chị Tr hoàn toàn không biết, sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc chị Tr mới biết thông tin quy hoạch, việc đất bị quy hoạch là của Nhà nước, khi ký hợp đồng đặt cọc chị Tr có cung cấp đầy đủ thông tin đất cho anh Ph thì anh Ph mới đồng ý mua đất. Đến thời điểm hiện tại Nhà nước cũng chưa có quyết định thu hồi đất của chị Tr, nên nếu anh Ph đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chị Tr vẫn giao đầy đủ diện tích đất và thông tin đầy đủ như giấy đất chị Tr có và hợp đồng đặt cọc của hai bên đã thỏa thuận. Giấy đất hiện nay chị Tr đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào. Phần đất chị Tr ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph là tài sản chung của chị Tr và anh Lê Ph B (chồng chị Tr) nhưng khi đặt cọc chỉ mình chị Tr ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lê Phước B trình bày:

Ngày 17/5/2022 chị Tr vợ anh B có ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph để thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Ph phần đất thuộc thửa 415, tờ bản đồ 29, diện tích 183,1m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành cho anh Ph thông qua người môi giới là anh Lê Hà Lâm. Ngày 17/5/2022, anh Ph đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Trong nội dung giấy đặt cọc ngày 17/5/2022 có anh Ph và chị Tr ký, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất thửa 415, tờ bản đồ 29 cho anh Ph với giá chuyển nhượng 745.000.000 (bảy trăm bốn mươi lăm triệu) đồng, hẹn trong vòng 30 ngày (ngày 17/6/2022) các bên sẽ công chứng hợp đồng và anh Ph sẽ thanh toán số tiền mua đất còn lại. Khoảng 1 tuần sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Ph yêu cầu vợ chồng anh B đi trích lục bản đồ, sau khi trích lục bản đồ thì anh Bình mới biết đất bị quy hoạch. Thông tin quy hoạch bản thân vợ chồng anh B, chị Tr hoàn toàn không biết, sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc mới biết thông tin quy hoạch, việc đất bị quy hoạch là của Nhà nước, khi ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh B có cung cấp đầy đủ thông tin đất cho anh Ph thì anh Ph mới đồng ý mua đất. Đến thời điểm hiện tại Nhà nước cũng chưa có quyết định thu hồi đất của vợ chồng anh B, nên nếu anh Ph đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng anh B vẫn giao đầy đủ diện tích đất và thông tin đầy đủ như giấy đất vợ chồng anh B có và hợp đồng đặt

cọc của hai bên đã thỏa thuận. Phần đất chị Tr ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph là tài sản chung của vợ chồng anh B nhưng khi đặt cọc chỉ mình chị Tr ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph. Giấy đất hiện anh B đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào. Anh Ph không khởi kiện anh B nhưng do đây là tài sản chung của vợ chồng nên anh B không đồng ý trả tiền cọc cho anh Ph.

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.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn Ph, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 giữa anh Nguyễn Văn Ph với chị Nguyễn Thị Thùy Tr, buộc chị Nguyễn Thị Thùy Tr có nghĩa vụ trả lại cho anh Ph 100.000.000 đồng đã nhận cọc. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường đặt cọc, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là tự nguyện, không bị ai ép buộc, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng Dân sự.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn ký 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: Thửa đất số 415, tờ bản đồ 29, diện tích 183,1m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành thuộc quyền sử dụng của anh Lê Phước B và chị Nguyễn Thị Thùy Tr. Ngày 17/5/2022 chị Tr ký hợp đồng đặt cọc với anh Ph để chuyển nhượng cho anh Ph thửa đất nói trên với giá 745.000.000 đồng. Cùng ngày anh Ph đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho chị Tr để đảm bảo giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 17/5/2022 đến ngày 17/6/2022 hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sau khi công chứng hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền 645.000.000 đồng còn lại cho bên chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Ph phát hiện diện tích

đất chuyển nhượng bị quy hoạch nên yêu cầu chị Tr trả lại tiền cọc nhưng không được chị Tr chấp thuận, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/5/2022 thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng 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 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2022 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 Ph cho rằng đất bị quy hoạch nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. 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 415 có một phần diện tích bị quy hoạch theo Quyết định 3739/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 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*, chị Tr, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh B vẫn có một phần lỗi, cụ thể: diện tích đất chuyển nhượng có 01 phần bị quy hoạch nhưng chị Tr, anh B không cung cấp thông tin này cho anh Ph 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 anh Ph với chị Tr 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 Ph yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Tài sản chị Tr kí hợp đồng đặt cọc với anh Ph là tài sản chung của chị Tr, anh B, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc chỉ mình chị Tr kí, anh Ph chỉ khởi kiện mình chị Tr có nghĩa vụ trả tiền cọc cho anh Ph nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự có đủ cơ sở buộc chị Tr phải trả cho anh Ph 100.000.000 đồng tiền cọc. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút yêu cầu bồi thường phạt cọc nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[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 chị Tr 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 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 Nguyễn Văn Ph với chị Nguyễn Thị Thùy Tr về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/5/2022 đối với thửa số 415, tờ bản đồ 29, diện tích 183,1m², tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã Hòa Thành được ký kết giữa bên đặt cọc là bà anh Nguyễn Văn Ph và bên nhận cọc là chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

Buộc chị Nguyễn Thị Thùy Tr có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Ph số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Ph về yêu cầu phạt cọc đối với chị Nguyễn Thị Thùy Tr.

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:

Chị Nguyễn Thị Thùy Tr phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí
Anh Nguyễn Văn Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho
anh Ph 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số
0020828 ngày 21/6/2022 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 Nguyệt

