

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MỸ THO  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **68/2022/DS-ST**

Ngày: 30/6/2022

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Nhật

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Trọng

2. Bà Nguyễn Thị Nhung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Nhật Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Cẩm Thúy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 30 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2021/TLST-DS ngày 29/12/2021 về việc tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2022/QĐST-DS ngày 16/5/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Minh D, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Bị đơn:* - Anh **Huỳnh Ngọc Hoàng Ph**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 8L đường Th, phường M1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**- Chị Nguyễn Thị Tường V**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 5K/10B đường Đ, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Huỳnh Hoàng Ph1, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Số 117/9 đường H, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*Người làm chứng:*

- Bà Cao Thị Kim Tr, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 255 tổ 10A, Quốc lộ N1, phường Ch, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Cao Thị Kim T1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 149 khu phố M1, phường Ch, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị Mộng T2, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T3, xã X, huyện Ch1, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 323 đường A, phường N2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử vụ án, anh Lê Minh D – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Thành L trình bày:*

Anh Huỳnh Ngọc Hoàng Ph và chị Nguyễn Thị Tường V là chủ sử dụng thửa đất số 569, tờ bản đồ số 10, diện tích 359,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố M1, phường Ch, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/10/2018 cho anh Ph đứng tên.

Ngày 17/5/2021, anh L và vợ chồng anh Ph, chị V có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung thỏa thuận là vợ chồng anh Ph, chị V thống nhất bán cho anh L thửa đất số 569, tờ bản đồ số 10, diện tích 359,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố 1, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang với giá là 1.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng anh L đã đặt cọc 100.000.000 đồng, các bên thống nhất sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc thì trong vòng 40 ngày, tức là kể từ ngày 17/5/2021 đến ngày 27/6/2021 các bên sẽ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Về phương thức thanh toán các bên thống nhất, anh L sẽ thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng của anh Ph, chị V.

- Ngày 17/5/2021: Đặt cọc 100.000.000 đồng

- Ngày 17/6/2021: Thanh toán tiếp 500.000.000 đồng.

- Khi hoàn thành các thủ tục để các bên ra cơ quan chức năng ký công chứng thì thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc các bên cũng thống nhất bên bán lo phần thủ tục mua bán, đảm bảo thửa đất không bị quy hoạch, không tranh chấp, nếu thửa đất nằm trong

quy hoạch cơ quan nhà nước không cho bán hoặc bị tranh chấp sẽ đền cọc gấp 02 lần tiền cọc cho anh L, còn nếu anh L không đồng ý mua nữa thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển khoản tiền cọc xong thì anh L đi xem phần đất thì phát hiện đường đi công cộng vào đất không vào được, bị cổng rào của gia đình bà Cao Thị Kim Tr và bà Cao Thị Kim T1 đóng lại, phải xin bà Tr, bà T1 đi vào thì bà Tr cho biết là thửa đất của anh Ph, chị V không có đường đi công cộng, từ ngoài đường chính muốn vào đất phải đi nhờ qua phần đất của gia đình bà Tr. Hiện tại phần đường đi vào phần đất gia đình bà Tr, bà T1 đã làm cổng rào lại anh L không vào được và bà Tr cũng báo cho anh L rằng sau này gia đình bà sẽ lấy phần đường đi đó lại, chỉ chừa 1m đi bộ hoặc đi xe gắn máy chạy nhờ qua thôi chứ không giống như hiện trạng lúc anh Ph, chị V giới thiệu để bán đất cho anh L. Sau khi biết sự việc trên thì anh L nhiều lần tìm gặp anh Ph, chị V để xin nhận lại số tiền cọc nhưng không được.

Nay anh L yêu cầu anh Ph và chị V trả lại cho anh L số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Tổng cộng anh L yêu cầu anh Ph, chị V trả cho anh số tiền 200.000.000 đồng. Yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Minh D xin rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng.

*Chị Huỳnh Hoàng Ph1 - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Huỳnh Ngọc Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị Tường V trình bày:*

Anh Ph, chị V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đến ngày 17/6/2021 thì anh L có nghĩa vụ thanh toán đợt 2 cho anh Ph, chị V nhưng anh L đổi ý không nhận chuyển nhượng đất nữa, nài ra lý do có tranh chấp về đường đi, cho rằng khi bán đất anh Ph, chị V nói lối đi đường bê tông 4m là đường công cộng, cho rằng lối đi của bà T1 và bà Tr đã bị rào lại là hoàn toàn không có. Do tình hình dịch bệnh và tình hình an ninh nên ông Thái Văn Đê có làm hàng rào nội bộ đảm bảo an toàn cho tất cả những hộ phía trong, cửa rào không có khóa, thuận tiện cho việc ra vào của khu dân cư. Tóm lại thực tế là anh L đã cố ý vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đổi ý không nhận chuyển nhượng đất nữa nên đã đưa ra hàng loạt lý do không mang tính thuyết phục. Trong khi phía vợ chồng anh Ph, chị V vẫn có thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bằng chứng là phía anh Ph, chị V đã bỏ ra chi phí 35.000.000 đồng để hùn với ông Thái Văn Đê (nhà đối diện đất anh Ph) cùng sử dụng đường cống thoát nước trước phần đất của anh Ph, cam kết không phát sinh tranh chấp và đồng thời trả chi phí môi giới là 16.000.000 đồng. Đường đi từ Quốc lộ 50 vào đất của anh Ph thì phía anh L đã yêu cầu bà Tr làm giấy xác nhận về đường đi thể hiện không có sự xung đột hay tranh chấp về lối đi. Khi anh L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các bên có thương lượng. Chính vì vậy, đối chiếu theo thỏa thuận các bên trong hợp đồng đặt cọc thì

anh L sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Với những chi phí đã bỏ ra hơn 50.000.000 đồng và anh Ph, chị V không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này nên không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc.

*Người làm chứng bà Cao Thị Kim Tr, bà Cao Thị Kim T1 do chị Phạm Thị Mộng T2 – người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Việc chuyển nhượng giữa anh L, anh Ph, chị V thì bà Tr, bà T1 không chứng kiến, không ký tên gì trong hợp đồng. Bà Tr và bà T1 là người đứng tên hợp pháp đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 07, diện tích 208,6m<sup>2</sup> vị trí khu phố 1, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Trước đây, thửa đất này là của bà đứng tên sau đó chuyển nhượng lại cho bà T1 đứng tên. Trong phần diện tích đất của bà T1 được cấp (mặt tiền giáp QL50) bao gồm đường đi nội bộ vào đất của anh Ph và các hộ dân phía sau chiều ngang 02m x dài hết đất (35,88m, đồng thời phía sau cũng còn một phần đất của bà.

Lối đi này thuộc thửa đất của bà T1 nhưng bà T1 đồng ý cho các hộ dân phía sau đất sử dụng làm lối đi chung (nội bộ), cam kết không xảy ra tranh chấp. Việc anh Ph, chị V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho người khác là quyền của anh chị. Trong trường hợp người khác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Ph, chị V thì bà vẫn đồng ý tạo điều kiện cho người đó sử dụng lối đi này và cam kết không có tranh chấp.

Tại phiên tòa, anh Lê Minh D – người đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh Ph, chị V trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Phía bị đơn thì không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phát biểu quan điểm:*  
Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, đương sự đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận. Xét nguyên đơn xin rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện, anh Nguyễn Thành L yêu cầu anh Huỳnh Ngọc Hoàng Ph và chị Nguyễn Thị Tường V trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Lê Minh D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: [2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 17/5/2021, anh Ph, chị V (bên bán – bên A) và anh L (bên mua – bên B) có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với mục đích để đảm bảo giao kết hợp đồng, nội dung là anh Ph, chị V chuyển nhượng diện tích đất 359,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 569, TBĐ số 10 tọa lạc tại khu phố M1, phường Ch, thành phố M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cho anh L. Về phương thức và điều kiện thanh toán: Lần 1 ngày 17/5/2021, trả số tiền 100.000.000 đồng; lần 2 ngày 17/6/2021, trả số tiền 500.000.000 đồng. Trong vòng 40 ngày, kể từ ngày 17/5/2021 đến ngày 27/6/2021, hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh L phải thanh toán cho anh Ph, chị V số tiền 1.200.000.000 đồng...”Trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”.

[2.2] Xét tại phiên tòa, các đương sự thống nhất ngày 17/5/2021, anh L đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho anh Ph, chị V. Theo anh Lê Minh D trình bày, nguyên nhân dẫn đến việc anh L không thanh toán lần 2 số tiền 500.000.000 đồng và không ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do không có lối đi vào phần đất nhận chuyển nhượng, bởi theo giấy xác nhận ngày 26/6/2021 của bà Cao Thị Kim Tr thì lối đi này là lối đi nội bộ của gia đình bà, không phải lối đi công cộng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ vào nội dung giấy xác nhận này thì không thể hiện có sự tranh chấp về lối đi hoặc tranh chấp về phần đất chuyển nhượng. Mặt khác, theo trình bày của chị T2 thì bà Tr, bà T1 vẫn đồng ý tạo lối đi thông thoáng cho người mua đất và không tranh chấp. Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc quy định về hoàn trả lại tiền cọc thì không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:** 1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành L v/v yêu cầu anh Huỳnh Ngọc Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị Tường V bồi thường số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành L v/v yêu cầu anh Huỳnh Ngọc Hoàng Ph, chị Nguyễn Thị Tường V trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh L phải chịu 5.000.000 đồng. Anh L đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0004591 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho nên xem như nộp xong.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND TP. Mỹ Tho
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho
- Các đương sự
- Lưu HSAV

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hồng Nhật**