

Bản án số 34/2024/DS-ST  
Ngày: 17 -6 -2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

## NHÂN DANH

### NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Văn Tảo, ông Phan Văn Thà.

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Trúc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Vịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2023/TLST-DS ngày 19/12/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXX-ST ngày 10/5/2024 giữa:

1. Nguyên đơn: ông Hồ Văn H, sinh năm 1987: cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992; cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, văn bản ủy quyền ngày 28/5/2023; có mặt.

2. Bị đơn: ông Đặng Văn T, sinh năm 1964; cư trú tại tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Đ, sinh năm 1946 (đã chết ngày 09/6/2022).

Người thừa kế theo pháp luật của bà Trần Thị Đ:

3.1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1964;

3.2. Ông Đặng Minh C, sinh năm 1967;

3.3. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1977;

3.4. Bà Đặng Bích C1, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; ông T, ông C1, ông H1 và bà C1 vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Hồ Văn H do bà Nguyễn Thị M - người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 06/5/2022, ông Hồ Văn H, bà Trần Thị Đ, ông Đặng Văn T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất 761m<sup>2</sup> tại ấp T, xã T, huyện T đứng tên của bà Trần Thị Đ; tiền cọc là 70.000.000 đồng, thoả thuận trong vòng 30 ngày hoàn tất thủ tục công chứng, sang tên sẽ giao tiếp số tiền 475.000.000 đồng là đủ tiền chuyển nhượng đất 545.000.000 đồng; nếu ông H vi phạm, từ chối chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc; bên bà Đ, anh T vi phạm thì phải trả tiền cọc và phạt 01 lần cọc tổng cộng 140.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông H đã giao 70.000.000 đồng nhưng khi ông H yêu cầu cấp đổi sang sổ chính quy thì phát hiện đất vướng vào quy hoạch toàn bộ diện tích đất sang nhượng. Do đó ông H yêu cầu ông T (lúc này bà Đ đã chết) trả lại 70.000.000 đồng nhưng ông T xin trả dần.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 và buộc ông T phải trả tiền cọc và phạt 01 lần cọc tổng cộng 140.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Ông T thừa nhận có ký tên và lãn tay vào hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 đúng như nguyên đơn trình bày. Ông cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ông đồng ý trả lại tiền đặt cọc 70.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc 70.000.000 đồng. Lý do về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn cho rằng đất vướng quy hoạch và không thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất là không đúng vì sau khi nguyên đơn từ chối mua, ông đã chuyển nhượng đất cho người khác với giá 450.000.000 đồng. Về nguyên tắc, nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng đất thì sẽ mất cọc nhưng ông đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận.

Ông Đặng Minh C, ông Đặng Văn H1, bà Đặng Bích C1 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tại phiên tòa:

+ Bà Nguyễn Thị M - đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày bổ sung: nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu phạt cọc, xét gia đình bị đơn cũng khó khăn nên nguyên đơn chỉ yêu cầu 50.000.000 đồng tiền mặt nhưng bị đơn cố tình không trả tiền mặt một lần mà đề nghị mỗi tháng trả vài triệu đồng trong khi bị đơn có khoản tiền 450.000.000 đồng sau khi chuyển nhượng đất vào tháng 10 năm 2022. Do đó nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt 01 lần cọc như thảo thuận ngày 06/5/2022 được các bên ký kết; đồng thời bổ sung yêu cầu buộc ông Đặng Văn T liên đới cùng các anh chị em gồm Đặng Minh C,

**Đặng Bích C1** cùng có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn; không yêu cầu ông **Đặng Văn H1** do đang nhận tiền trợ cấp khó khăn từ địa phương.

Ông **Đặng Văn T** có đơn đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

Ông **Đặng Minh C**, ông **Đặng Văn H1**, bà **Đặng Bích C1** được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

+ Về thủ tục thụ lý, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Do lỗi thuộc hoàn toàn của nguyên đơn nên căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; các Điều 5, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Hồ Văn H** yêu cầu ông **Đặng Văn T** trả cọc 70.000.000 đồng và bồi thường 01 lần tiền cọc 70.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng; ông **H** phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng:

Ông **Đặng Văn T** đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; ông **Đặng Minh C**, ông **Đặng Văn H1**, bà **Đặng Bích C1** được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt của đương sự theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa bà **Nguyễn Thị M** yêu cầu bổ sung ông **Đặng Minh C**, bà **Đặng Bích C1** cùng ông **Đặng Văn T** có nghĩa vụ liên đới trả tiền và bồi thường số tiền 140.000.000 đồng. Yêu cầu bổ sung vượt quá phạm vi khởi kiện quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, mặt khác trong Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Hồ Văn H** và bà **Nguyễn Thị M** không có nội dung về ủy quyền “thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện”, chỉ có nội dung “nộp đơn thay đổi, bổ sung...”. Do đó không chấp nhận yêu cầu thay đổi của bà **Nguyễn Thị M**.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc đã nhận 70.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường 01 lần tiền cọc 70.000.000 đồng do lỗi của bị đơn cam kết đất chuyển nhượng không vướng quy hoạch nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 22/6/2022, số vào sổ CS 03318 thì toàn bộ phần đất thuộc lộ giới quy hoạch đường.

[3] Xét tính pháp lý hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06/5/2022 được các bên lăn tay xác nhận và khẳng định là dấu vân tay, chữ ký của mình. Do đó xác định nội dung của hợp đồng đặt cọc có hiệu lực đối với các bên kể từ ngày 06/5/2022. Nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn xác định đã chuyển nhượng đất nên đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận và tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc; giải quyết về tiền cọc và phạt cọc.

Mục đích của hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 34, diện tích 734,1m<sup>2</sup> được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03318 ngày 22/6/2022 cho bà **Trần Thị Đ**; tại thời điểm đặt cọc là thửa đất số 208, tờ bản đồ số 23, diện tích 752,2m<sup>2</sup> được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH131482 ngày 17/3/2017 cho bà **Trần Thị Đ**; đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

Số tiền chuyển nhượng là 545.000.000 đồng; số tiền cọc là 70.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 475.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục công chứng thì sẽ giao đủ. Do đó xác định hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 không chỉ nhằm mục đích giao kết hợp đồng mà còn để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét lỗi của các bên trong hợp đồng đặt cọc:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc “đất không tranh chấp hoặc vướng quy hoạch của bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào”. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền 70.000.000 đồng và phạt cọc 70.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng.

Bị đơn cho rằng bị đơn đã thực hiện đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn (cấp đổi từ Giấy chứng nhận CH131482 sang chính quy CS03318) nhưng vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên chỉ đồng ý trả lại tiền cọc 70.000.000 đồng đã nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc đã được bị đơn thực hiện đủ, việc nguyên đơn cho rằng đất vướng quy hoạch nhưng ngay từ khi xác lập giao dịch, nguyên đơn đã kiểm tra Giấy chứng nhận CH131482, trong đó vẫn ghi đất quy hoạch 117m<sup>2</sup>; mặt khác sau khi nguyên đơn từ chối nhận chuyển nhượng, bị đơn đã chuyển nhượng cho một người khác được 450.000.000 đồng; thể hiện nội dung “đất vướng quy hoạch” chỉ là nguyên do cho nguyên đơn từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn. Do đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận 70.000.000 đồng.

[5] Về án phí

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 70.000.000 đồng tiền phạt cọc không được chấp nhận là 3.500.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí đối với phần

tiền cọc phải trả lại  $70.000.000 \times 5\% = 3.500.000$  đồng; bị đơn có đơn được UBND xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh xác nhận hoàn cảnh kinh tế khó khăn nhưng không thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không đủ tài sản để nộp án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận không xét giảm án phí cho bị đơn theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; các Điều 5, 147, 227, 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 13, 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Đặng Văn T, buộc ông Đặng Văn T trả lại cho ông Hồ Văn H tiền cọc 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn H về khoản phạt cọc 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

3/Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Hồ Văn H chịu 3.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 2.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông H đã nộp theo biên lai thu số 0004630 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh; ông H tiếp tục nộp 1.450.000 (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Đặng Văn T chịu 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV và THA TAT;
- VKS huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Oanh**