

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **62/2022/DS-ST**

Ngày: 27/4/2022

V/v tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Cường

2. Bà Huỳnh Thị Long

- Thư ký phiên tòa: Ông La Tương Lai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thu lý số 244/2020/TLST - DS ngày 09 tháng 10 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022, Thông báo dời phiên tòa số 19/TB-TA ngày 10 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1969 (*xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Ấp M, xã Đ, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: - **Trần Thị Mỹ X**, sinh năm 1980 (*xin vắng mặt*).

- **Nguyễn Minh H (Be)**, sinh năm 1975 (*vắng mặt không lý do*).

Cùng địa chỉ: Ấp CX, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người làm chứng: Huỳnh Văn T, sinh năm 1969 (*xin vắng mặt*).

Địa chỉ: Ấp XĐ, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 14/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn C trình bày:**

Ngày 25/6/2020, qua sự giới thiệu của anh T, anh có thỏa thuận mua phần đất ngang 12m, dài 60m thuộc thửa số 577, tờ bản đồ số 46, tọa lạc ấp CX, xã K, huyện G của vợ chồng anh H, chị X với giá 594.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước là 10.000.000 đồng, số tiền còn lại khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì anh sẽ giao đủ và có lập giấy tay giao nhận tiền cọc cùng ngày. Anh H đảm bảo với anh là điện, nước vô

tới đất và đất được phép lên thổ cư. Sau đó, anh H gọi điện thoại báo cho anh biết là cán bộ địa chính huyện sẽ xuống đo đạc đất để tách thửa chuyển quyền và kêu anh đưa thêm 40.000.000 đồng. Vài ngày sau, anh biết đường nước máy chưa vô tới phần đất này và anh H không chứng minh được đất có thể chuyển mục đích lên thổ cư nên anh không đồng ý mua nữa và xin lại tiền cọc nhưng anh H không trả mà còn to tiếng xua đuổi anh nên hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 24/8/2020, tổ hòa giải ấp CX, xã K mời hai bên đến hòa giải thì anh H vắng mặt, chỉ có mặt chị X (vợ anh H). Tổ hòa giải cũng động viên chị X trả cọc lại cho anh nhưng chị X không đồng ý. Nay anh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/6/2020 và yêu cầu anh H, chị X trả lại số tiền cọc đã nhận là 10.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Minh H trình bày:***

Ngày 25/6/2020, vợ chồng anh có đồng ý chuyển nhượng cho anh C phần đất nêu trên với giá 594.000.000 đồng, thỏa thuận đặt cọc trước 10.000.000 đồng, số tiền còn lại anh C sẽ giao đủ khi hoàn tất thủ tục. Khi đó anh chỉ nói nước máy vô tới ngã ba, cách vài trăm mét nữa mới đến đất nhưng điện thì vô tới đất, anh không nói đất được phép lên thổ cư như anh C trình bày. Sau đó, vợ chồng anh có liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ký hợp đồng đo đạc để tiến hành thủ tục tách thửa chuyển quyền cho anh C. Vợ chồng anh có gọi điện thoại thông báo cho anh C biết ngày địa chính đến đo đất và có yêu cầu anh C giao thêm 40.000.000 đồng, anh C đồng ý và có hỏi xin anh thêm phần đất thừa (do đất nở hậu). Tuy nhiên, vài ngày sau, anh C gọi điện thoại cho anh nói không mua đất nữa và đòi lại tiền cọc là 9.000.000 đồng. Anh có nói nếu anh C không mua nữa thì mất cọc và không đồng ý trả cọc nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C, không đồng ý trả lại tiền cọc 10.000.000 đồng. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Trần Thị Mỹ X trình bày:***

Chị là vợ anh H, ngày 25/6/2020, chồng chị có thỏa thuận bán phần đất nêu trên cho anh C, chị không biết nội dung thỏa thuận giữa hai bên. Do chị đứng tên quyền sử dụng phần đất này nên có ký tên và nhận 10.000.000 đồng tiền cọc do anh C giao. Nay chị thống nhất với ý kiến của chồng chị, anh C không mua đất nữa thì mất cọc, chị không đồng ý trả lại tiền cọc cho anh C. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

**** Người làm chứng anh Huỳnh Văn T trình bày:***

Do biết anh C cần mua đất nên anh có giới thiệu anh C mua phần đất nêu trên của vợ chồng anh H, chị X nhưng anh không biết nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” cần được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Anh C, chị X và anh T có đơn xin vắng mặt, riêng anh H vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bên đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào lời khai thừa nhận của bị đơn cùng Tờ giấy tay giao nhận tiền cọc đề ngày 25/6/2020 có cơ sở xác định: Ngày 25/6/2020, qua sự giới thiệu của anh T, anh C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ngang 12m, dài 60m thuộc thửa 577, tờ bản đồ số 46, tọa lạc ấp CX, xã K, huyện G của vợ chồng anh H, chị X với giá 594.000.000 đồng. Hai bên thống nhất anh C đặt cọc trước 10.000.000 đồng và khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì anh C sẽ giao đủ số tiền còn lại. Anh C đã giao đủ tiền đặt cọc cho chị X tại nhà vợ chồng chị và có lập giấy tay giao nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng, trước khi tiến hành thủ tục đo đạc để tách thửa chuyển quyền thì anh C yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu vợ chồng anh H, chị X trả lại số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng nhưng anh H, chị X không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, anh C xác định lý do anh yêu cầu hủy hợp đồng là khi thỏa thuận vợ chồng anh H, chị X đảm bảo có điện, nước vô tới phần đất này và đất được phép lên thổ cư (chuyển mục đích sử dụng sang đất ở) nhưng sau khi đặt cọc thì anh T nói cho anh C biết phần đất này không có nước và anh H, chị X không chứng minh được đất có thể lên cư. Phía anh H thừa nhận có đảm bảo phần đất này có điện nhưng đường nước máy thì chưa vô tới đất, ngoài ra hai bên không thỏa thuận việc lên thổ cư như anh C trình bày. Ngoài lời khai của người làm chứng anh T là người giới thiệu cho anh C mua phần đất này thì anh C không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc vợ chồng anh H, chị X vi phạm thỏa thuận. Tuy nhiên, anh T xác định không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên. Đối với đoạn ghi âm mà anh C cung cấp thì dù phía anh T không có ý kiến phản đối giọng nói của anh trong đoạn ghi âm này nhưng nội dung đoạn ghi âm không thể hiện rõ việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên giữa hai bên cũng như không chứng minh được vợ chồng anh H, chị X không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu.

Từ những tình tiết nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của anh C chỉ có cơ sở chấp nhận một phần. Do anh C là bên đặt cọc đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên nhưng không chứng minh được lỗi của vợ chồng anh H, chị X dẫn đến hợp đồng không được thực hiện nên tuyên hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã giao kết ngày 25/6/2020 và toàn bộ số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc là anh H, chị X theo quy định tại khoản 2

Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do hai bên không yêu cầu giải quyết phạt cọc nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 500.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 12m và chiều dài 60m thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 46, tọa lạc ấp CX, xã K, huyện G được giao kết ngày 25/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Minh H, chị Trần Thị Mỹ X và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn C.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C về việc yêu cầu anh Nguyễn Minh H và chị Trần Thị Mỹ X trả lại số tiền cọc đã nhận là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

3. Về án phí: Anh C phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018064 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên anh C phải nộp thêm số tiền 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND H.GCD;
- CC.THADS H.GCD;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bích Thiên