

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HUỆ
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày: 25-7-2023
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HUỆ TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Tư

Ông Phạm Văn Ven

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Bé Đào - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Hoàng P - Sinh năm 1973 - Địa chỉ: ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Hoàng P là ông Phan Phụng Đức B - Sinh năm 1989 - Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Đ2, huyện Đ1, tỉnh L1 (hợp đồng ủy quyền ngày 07-3-2023, Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đào Ngọc B - Sinh năm 1953 - Địa chỉ: Ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1 (Có mặt).

3. *Người làm chứng:*

3.1. Bà Vũ Thị L - Sinh năm 1963 - Địa chỉ: Ấp 2, xã Bình Thành, huyện Đ1, tỉnh L1 (Vắng mặt).

3.2. Ông Đào Thanh P - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: Ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1 (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 23-3-2023, 28-6-2023, các văn bản tiếp theo, nguyên đơn ông Đặng Hoàng P do ông Phan Phụng Đức B đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu: Ngày 29-7-2022, ông Đặng Hoàng P ký với bà Đào Ngọc B hợp đồng đặt cọc (không công chứng, chứng thực) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 2251, diện tích 163,4m² tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1. Ông P đặt cọc cho bà B 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 03 tháng đến hết ngày 29-10-2022 làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 29-10-2022, bà B không làm thủ tục chuyển quyền cho ông P mà đề nghị giao thửa đất khác nên ông P không đồng ý. Ông P đã gia hạn cho bà B thời gian để thực hiện hợp đồng nhưng bà B không thực hiện. Ông P khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 giữa ông P và bà Đào Ngọc B về việc chuyển nhượng thửa đất 2251, tờ bản đồ số 8, diện tích 163,4m², đất tọa lạc tại Ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1.
- Yêu cầu bà B trả cho ông P 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.
- Yêu cầu bà B phải chịu phạt cọc 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022.

Tại bản tự khai ngày 23-3-2023, các văn bản tiếp theo, bị đơn bà Đào Ngọc B trình bày: Ngày 29-7-2022, bà B có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 2251 cho ông P. Hợp đồng ghi nhận bà B nhận 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng thực tế bà B chỉ nhận 92.000.000 đồng, ông P lấy 8.000.000 đồng nói là tiền cò. Sau khi hợp đồng và nhận tiền cọc, bà B phát hiện diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trên thực tế bị cấp nhằm quyền sử dụng cho người khác. Bà B đề nghị ông P nhận chuyển nhượng thửa đất khác với diện tích tương đương. Ông P đồng ý nhưng đến ngày công chứng, ông P không tiếp tục nhận chuyển nhượng nên bà B phải làm thủ tục chuyển quyền cho con của bà B thửa đất mà ông P đồng ý đổi vị trí. Bà B đồng ý trả cho ông P 92.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 thì đất ở vị trí góc mà bà B đề nghị giao đất ở vị trí khác nên ông P không tiếp tục nhận chuyển nhượng. Việc nhằm vị trí đất như bà B trình bày là do lỗi của bà B vì bà B là chủ sử dụng đất thì phải biết rõ vị trí đất ở đâu khi chuyển nhượng. Ông P giao đủ cho bà B 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc. Bà B tự nguyện cho ông P 8.000.000 đồng tiền huê hồng tức là bà B đã nhận đủ 100.000.000 đồng thì phải hoàn trả lại 100.000.000 đồng. Người làm chứng Vũ Thị L là em ruột của bà B nên lời khai của bà L không khách quan. Ông P rút lại một phần yêu cầu khởi kiện bà B về yêu cầu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng;

Tiếp tục yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 giữa ông P với bà B và yêu cầu bà B trả cho ông P 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

- *Bị đơn bà Đào Ngọc B trình bày:* Ông P chính là người ký hợp đồng đặt cọc, là người giao tiền cọc để nhận chuyển nhượng đất và cũng chính là người yêu cầu bà phải đưa tiền huê hồng 8.000.000 đồng, tức là hai bên chỉ thực tế giao nhận cho nhau 92.000.000 đồng nên bà chỉ đồng ý trả lại cho ông P 92.000.000 đồng.

- *Người làm chứng:* Ông Đào Thanh P khai chỉ biết sau khi phát hiện nhầm vị trí đất thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc thì ông có chở bà B đến nhà ông P để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất khác. Ông P đồng ý nhưng chưa thống nhất được ai đứng tên giấy đất nên sẽ thông báo cho bà B sau. Còn lại nội dung tranh chấp giữa ông P và bà B thì ông P không biết.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Huệ phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: trong quá trình thụ lý, thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 hai bên ký trên cơ sở tự nguyện nhưng vì nhầm vị trí đất trên thực tế nên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng được. Hai bên cùng có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà B nhận 100.000.000 đồng và giao cho ông P 8.000.000 đồng tiền huê hồng ngay khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Tức là các bên chỉ thực tế giao nhận cho nhau 92.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà B trả lại cho ông P 92.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: ông Đặng Hoàng P khởi kiện bà Đào Ngọc B tranh chấp "hợp đồng đặt cọc". Bà B cư trú tại huyện Đức Huệ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo đơn khởi kiện và biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Nội dung các bên thống nhất: ngày 29-7-2022, ông P và bà B tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc (không công chứng, chứng thực) để bảo đảm chuyển nhượng thửa đất số 2251, diện tích 163,4m² tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1 do bà Đào Ngọc B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P đã giao cho bà B 100.000.000 đồng tiền cọc và bà B đưa lại cho ông P 8.000.000 đồng ngay khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022. Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc

xong, ông P và bà B mới phát hiện vị trí đất thực tế mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải thửa 2251 mà thuộc thửa đất khác, thuộc quyền sử dụng của người khác nên bà B đang yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B1 giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhầm thửa. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông P rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà B về số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc. Bà B không có ý kiến về việc ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông P với số tiền 100.000.000 đồng theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông P về nội dung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 giữa ông P và bà B và nội dung yêu cầu bà B trả cho ông P 100.000.000 đồng tiền cọc như sau:

[5.1]. Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2251 tờ bản đồ số 8 ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1 nhưng trên thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một vị trí đất khác không thuộc phạm vi thửa 2251. Diện tích đất trên thực tế hai bên thỏa thuận không phải là thửa 2251 thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong bà B mới biết. Như vậy hai bên đã nhầm lẫn về đối tượng khi giao kết hợp đồng. Mặt khác, hai bên cũng không thỏa thuận đến tổ chức hành nghề công chứng cụ thể nào để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông P và bà B đều không có lỗi và bị nhầm lẫn khi giao kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.2]. Bà B thừa nhận chỉ nhận của ông P 92.000.000 đồng là phù hợp với lời khai người làm chứng Vũ Thị L. Người đại diện hợp pháp của ông P cho rằng lời khai của người làm chứng Vũ Thị L không khách quan là không có căn cứ chấp nhận vì hai bên đều thừa nhận tự nguyện thỏa thuận khi giao kết hợp đồng đặt cọc và nhờ bà L làm chứng; Bà B không thừa nhận tự nguyện cho ông P 8.000.000 đồng mà đó là tiền huê hồng bà phải đưa theo yêu cầu của ông P, giao nhận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà B tự nguyện cho ông P 8.000.000 đồng. Ông P là người đặt cọc, là người giao tiền, cũng chính là người nhận 8.000.000 đồng ngay khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy có cơ sở khẳng định thực tế bà B chỉ nhận từ ông P 92.000.000 đồng nên cần buộc bà B phải trả lại cho ông P 92.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với yêu cầu còn lại của ông P về số tiền 8.000.000 đồng không có căn cứ chấp nhận.

[6]. Với những nhận định trên thì đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ1 là có cơ sở chấp nhận.

[7]. Về chi phí tố tụng: tổng cộng 256.000 đồng. Yêu cầu của ông P được chấp nhận nên bà B phải chịu toàn bộ. Số tiền này ông P đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên bà B phải trả lại cho ông P 256.000 đồng (theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[8]. Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí thì yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông P được chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà B có nghĩa vụ trả cho ông P 92.000.000 đồng tiền cọc nên phải chịu 4.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (cách tính: 92.000.000 đồng x 5%). Nhưng bà B thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà B. Ông P không được chấp nhận yêu cầu với số tiền 8.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng (cách tính: 8.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 2 Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 126, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng P đối với bà Đào Ngọc B về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2022 giữa ông Đặng Hoàng P và bà Đào Ngọc B để đảm bảo chuyển nhượng thửa đất 2251, tờ bản đồ số 8, diện tích 163,4m², đất tọa lạc tại ấp T, xã B1, huyện Đ1, tỉnh L1.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng P đối với bà Đào Ngọc B về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hoàng P đối với bà Đào Ngọc B về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với số tiền 8.000.000 đồng.

- Buộc bà Đào Ngọc B phải trả cho ông Đặng Hoàng P số tiền 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đào Ngọc B phải chịu tổng cộng 256.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Đặng Hoàng P đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đào Ngọc B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Hoàng P phải chịu 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước. Khấu trừ với 5.300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông P đã nộp theo các biên lai số 0004561 ngày 17-4-2023, số 0003401 ngày 28-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ. Trả lại cho ông Đặng Hoàng P 4.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án, 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, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Huệ;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Trần Thị Bích Liên