

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 70/2024/DS-ST

Ngày: 06/5/2024

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 CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Ngọc Thạch;

- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 544/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Hồng P, sinh năm 1989; cư trú tại: Tổ 2, khu phố T, phường S, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Mai Thị Kim H, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ 11, khu phố N, phường P, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2023), có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Hoài T, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ 4, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Hồng P và người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Hồng Phượng là bà Mai Thị Kim H trình bày:

Vào tháng 10/2023 chị Nguyễn Hồng P có thoả thuận sang nhượng của anh Nguyễn Hoài T một phần đất diện tích 1035,6m², thửa đất 231, tờ bản đồ số 16, đất toạ lạc tại xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với giá 240.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 đứng tên Nguyễn Hoài T.

Ngày 03/10/2022 tại Văn phòng công chứng số 3, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tây Ninh anh T và chị P đã ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên, chị P đã giao cho anh T số tiền 200.000.000 đồng.

Hai bên thoả thuận giá trị chuyển nhượng phần đất là 240.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 120 ngày. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chị P đã nhiều lần nhắc nhở anh Tân thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng anh T né tránh không thực hiện cho đến ngày hôm nay.

Nay chị P khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 03/10/2022, số công chứng 9753, quyền số 10/2922TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị P và anh T; yêu cầu anh T trả số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng. Ngày 15/12/2023 chị P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, đòi tiền cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Chị Phượng có ký tên người làm chứng tại hợp đồng đặt cọc giữa chị Huỳnh Ngọc D và anh T, nội dung đặt cọc cụ thể chị không nhớ, tuy nhiên sau đó giao dịch giữa chị D và anh T không thành nên anh T đã bán cho chị phần đất diện tích 1035,6m² với giá 240.000.000 đồng. Giao dịch giữa chị D và anh T, chị P không liên quan, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng chị P đã giao không liên quan đến chị D.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Hoài T trình bày:

Do cần tiền trả nợ nên ngày 24/01/2022 anh có chuyển nhượng cho chị Huỳnh Ngọc D phần đất diện tích ngang 4,5m dài hết đất, thuộc một phần diện tích 1035,6m², thửa đất 231, tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 đứng tên Nguyễn Hoài T. Hợp đồng đặt cọc giữa anh và chị D có chị Nguyễn Hồng P làm chứng. Sau khi chị D và chị P giao cho anh 110.000.000 đồng anh đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị P và chị D giữ, hai bên thoả thuận bên mua sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó chị P có thông báo với anh do thủ tục làm giấy tờ trực trặc nên chị Diễm đã để lại phần đất này cho chị P. Do quá trình nhận tiền anh đều nhận từ chị Phượng nên khi chị P thông báo sẽ mua phần đất này anh cũng đồng ý và không liên lạc lại với chị D.

Anh nhận nhiều lần tiền từ chị P, đến khi số tiền nhận được 200.000.000 đồng thì anh và chị P có ký hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh. Anh chỉ chuyển nhượng cho chị P phần đất ngang 4,5m; dài hết đất nhưng anh

không biết vì sao trong hợp đồng đặt cọc ngày 3/10/2022 lại thể hiện chuyển nhượng diện tích 1035,6m², thửa đất 231, tờ bản đồ số 16. Quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P, do không đủ diện tích để tách thửa nên anh và chị Phượng thoả thuận anh sẽ tách thửa đất ra để tặng cho con trai, phần còn lại sẽ chuyển nhượng cho chị P nhưng do con anh không về được nên không thể làm thủ tục cho đến nay. Nay chị P yêu cầu trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng anh đồng ý, anh không đồng ý trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Trường hợp chị P yêu cầu được nhận chuyển nhượng tiếp thì anh vẫn đồng ý bán cho chị P phần đất ngang 4,5m; dài hết đất.

Tại bản tự khai ngày 03/4/2024, chị Huỳnh Ngọc D trình bày:

Vào ngày 24/01/2022 chị có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Hoài T một phần đất ngang 4,5m; dài hết đất, thuộc một phần thửa 231, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 240.000.000 đồng. Chị và anh T có làm hợp đồng đặt cọc, đã giao cho anh T 150.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có chị Nguyễn Hồng P ký tên làm chứng. Do hồ sơ giấy tờ quá lâu nên chị không còn nhu cầu mua phần đất trên nữa nên đã chia lại cho chị Nguyễn Hồng P với giá 150.000.000 đồng. Sau đó chị P và anh T tự giao dịch với nhau, chị không biết và cũng không liên quan. Bản gốc hợp đồng đặt cọc giữa chị và anh T chị không còn giữ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc; buộc anh Nguyễn Hoài T trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; phạt cọc 200.000.000 đồng; đồng ý trả cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09564, thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, diện tích 1035,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 cho anh Nguyễn Hoài T.

Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 giữa chị Nguyễn Hồng P và anh Nguyễn Hoài

T; buộc anh Nguyễn Hoài T trả cho chị Nguyễn Hồng P số tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000 đồng. Buộc chị Nguyễn Hồng P trả cho anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09564, thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, diện tích 1035,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 cho anh Nguyễn Hoài T.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Chị Nguyễn Hồng P khởi kiện anh Nguyễn Hoài T, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ 4, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đòi tiền cọc, phạt cọc. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 03/10/2022, tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh, chị Nguyễn Hồng P và anh Nguyễn Hoài T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 1035,6m², thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 cho anh Nguyễn Hoài T. Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận 240.000.000 đồng, đã đặt cọc 200.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Hoài T cho rằng anh chỉ chuyển nhượng phần đất ngang 4,5m; dài hết đất thuộc thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, tuy nhiên do khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 tại Phòng Công chứng số 3 anh đã không đọc lại nội dung nên không biết về việc đồng ý chuyển nhượng cho chị Nguyễn Hồng P 1035,6m².

Xét lời trình bày của anh T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 được lập thành văn bản và được Phòng Công chứng số 3 công chứng theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; chị P và anh T là cá nhân có

đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, anh T có đủ năng lực pháp luật dân sự để xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản thân anh T có thể đọc viết thành thạo do đó hợp đồng đặt cọc có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xác định lỗi trong hợp đồng đặt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 03/10/2022. Anh Nguyễn Hoài T cho rằng nguyên nhân không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì anh chỉ chuyển nhượng phần diện tích 4,5m; dài hết đất nhưng không đủ diện tích để tách thửa nên cần làm thủ tục tách thửa để anh tặng cho con trai rồi mới chuyển nhượng phần còn lại cho chị P, tuy nhiên do con anh T không về để làm thủ tục nên anh không chuyển nhượng được cho chị P. Chị P cho rằng do anh T vi phạm hợp đồng, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy ngoài lời trình bày, anh Nguyễn Hoài T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nào khác. Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 thể hiện anh Nguyễn Hoài T đồng ý chuyển nhượng diện tích 1035,6m², thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chị P đã nhiều lần yêu cầu anh T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T không thực hiện.

Xét thấy bên nhận đặt cọc anh Nguyễn Hoài T có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự, chị P yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc; yêu cầu anh T trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Buộc chị Nguyễn Hồng P trả lại cho anh Nguyễn Hoài T một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09564, thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, diện tích 1035,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 cho anh Nguyễn Hoài T.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoài T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm quy định khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hồng P đối với anh Nguyễn Hoài T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2022 giữa chị Nguyễn Hồng P và anh Nguyễn Hoài T, được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh công chứng số 9753, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc anh Nguyễn Hoài T trả cho chị Nguyễn Hồng P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

2. Buộc chị Nguyễn Hồng P trả lại cho anh Nguyễn Hoài T một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 112814, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09564, thửa đất số 231, tờ bản đồ số 16, diện tích 1035,6m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/4/2020 cho anh Nguyễn Hoài T.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Nguyễn Hồng P cho đến khi thi hành án xong, anh Nguyễn Hoài T 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Anh Nguyễn Hoài T phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Hồng P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho chị Nguyễn Hồng P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005606 ngày 15 tháng 11 năm 2023; 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005605 ngày 15 tháng 11 năm 2023; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005707 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7a, 7b 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 huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ (hà).

Phạm Hồng Hà