

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày: 04-3-2025
V/v Tranh chấp dân sự về
Hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoài Duy
2. Ông Trần Tấn Phát

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đức Trung, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Võ Lê Trúc Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 587/2024/TLST-DS ngày 15/11/2024 về việc **“Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Mỹ H, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, đường P, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

* Bị đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1951; địa chỉ: số B tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Bà Đặng Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 24/01/2024, bà Đặng Thị Mỹ H và ông Võ Văn C thỏa thuận ông C chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất diện tích 5m x 14,9m = 74,5m² (trong đó có 50m² đất thổ cư), thuộc thửa đất số 874, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Bà H đã đặt cọc cho ông C tổng số tiền 60.000.000

đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, từ ngày 25/1/2024 đến ngày 27/2/2024, ông C làm thủ tục sang tên cho bà H. Tuy nhiên, tính đến nay ông C cũng không thực hiện.

Do đó, nay bà Đặng Thị Mỹ H yêu cầu ông Võ Văn C trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng và trả cho bà số tiền 60.000.000 đồng do ông C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà yêu cầu ông C phải trả lại cho bà là 120.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Ông Võ Văn C trình bày tại hồ sơ vụ án như sau:

Ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 5m, dài 14,9m (trong đó thổ cư 5m²) với giá bán 190.000.000 đồng cho bà H. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông C không có đọc cụ thể nội dung trong hợp đồng. Bà H đã giao tiền cọc cho ông C 60.000.000 đồng nhưng ông C đã cho cò đất hết 10.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi nào ông C tách đất xong thì bà H mới thanh toán đầy đủ. Do Ủy ban nhân dân thành phố T trả lại hồ sơ cho ông C vì lý do tách đất không được vì không đủ diện tích. Ông C có thỏa thuận với bà H là ông C sẽ trả tiền cho bà H 55.000.000 đồng vì tiền bà H đặt cọc cho ông C thì ông C đã trả cò 10.000.000 đồng nên mới nói bà H mỗi bên chịu 5.000.000 đồng. Tuy nhiên bà H không đồng ý và kiện ông C.

Nay ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, ông C chỉ đồng ý trả 60.000.000 đồng vì không phải ông C không muốn bán mà vì khách quan đất không tách thửa được do không đủ diện tích. Trường hợp hòa giải thành thì mới đồng ý trả 60.000.000 đồng, còn nếu phải xét xử chỉ đồng ý trả 55.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự và chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; 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 bà Đặng Thị Mỹ H; Buộc ông C phải hoàn trả cho bà H số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 120.000.000 đồng.

- Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đặng Thị Mỹ H khởi kiện ông Võ Văn C có địa chỉ tại số B tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh về việc “Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Bà Đặng Thị Mỹ H, ông Võ Văn C, vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

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

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Mỹ H, bị đơn ông Võ Văn C cùng thống nhất và xác định nội dung: Bà Đặng Thị Mỹ H và ông Võ Văn C thỏa thuận ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất diện tích ngang 5m, dài 14,9m tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2024. Ông C thừa nhận đã nhận của bà H số tiền đặt cọc tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn – bà H cho rằng ông C không thực hiện thủ tục sang tên cho bà H theo thỏa thuận nên bà yêu cầu ông C phải trả lại số tiền bà đã đặt cọc là 60.000.000 đồng và trả cho bà số tiền 60.000.000 đồng do ông C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tổng cộng là 120.000.000 đồng. Ông C cho rằng không phải ông C không muốn bán đất mà vì khách quan đất không tách thửa được do không đủ diện tích nên ông chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền đã nhận cọc sau khi trừ còn 5.000.000 đồng là 55.000.000 đồng.

Xét thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2024 (Bút lục 23) thể hiện: Bà H, ông C thỏa thuận thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 25/01/2024 đến ngày 27/02/2024, bên A (ông C) đã nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B (bà H) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B (bà H) phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A (ông C)

Tại Biên bản xác minh ngày 07/02/2025 (Bút lục 20) thể hiện: Trước đây thửa đất 874, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T do vợ chồng ông Võ Văn C, bà Lê Thị P đứng tên. Tuy nhiên, hiện nay đã có biến động thay đổi như sau:

- Ngày 23/02/2024, ông C thực hiện thủ tục tách thửa 874 thành 02 thửa đất 926 và 927, đồng thời cùng ngày 23/02/2024, ông C làm thủ tục tặng cho thửa 926

cho bà Nguyễn Thu H1, ông Phạm Tuấn H2 với diện tích 375,7m² (gồm 150m² ONT, 225,7m² CLN).

- Ngày 23/02/2024, ông C làm thủ tục cấp đổi thửa 927 với diện tích 524,3m² (gồm 120m² ONT, 404,3m² CLN). Đến ngày 19/7/2024, ông C cũng đã chuyển nhượng thửa đất 927 cho ông Đinh Văn T.

Như vậy, việc ông C đã nhận cọc của bà H nhưng khi ông làm thủ tục tách thửa đổi với thửa đất 874 lại không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho bà H mà lại tặng cho và chuyển nhượng đất cho người khác dẫn đến không thể thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 24/01/2024 giữa ông C với bà H là do lỗi toàn bộ của ông C. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại số tiền bà đã đặt cọc là 60.000.000 đồng là có căn cứ. Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc nên việc bà H yêu cầu ông C phải trả cho bà khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Mỹ H, Buộc ông C phải hoàn trả cho bà H số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 120.000.000 đồng.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm dân sự:

Ông Võ Văn C là người cao tuổi, xin miễn nộp tiền án phí nên ông C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0003668 ngày 15/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Mỹ H về việc “Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn là ông Võ Văn C.

Buộc ông Võ Văn C phải hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ H số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), tổng cộng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm:

Ông Võ Văn C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị Mỹ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0003668 ngày 15/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4. Trường hợp 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 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 TPTN;
- CCTHATPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đặng Thị Ngọc Dung