

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 360/2024/DS-ST

Ngày: 16-9-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

Ông Nguyễn Chí Lin.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 310/2024/TLST-DS, ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu An Thiên Ân, sinh năm 1981.

Địa chỉ: B Tổ B ấp B, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số B Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chu Thị V, sinh năm 1957.

2. Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số B Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người làm chứng: Bà Lê Nguyễn Song T1, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số A L, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Ân có mặt; bà T, bà V, bà Đ, bà T1 xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hữu An Thiên Ân trình bày như sau:

Ngày 17/06/2023, ông Ân có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị T để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 109m², thuộc thửa số 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ697969 – CS04022 cấp ngày 18/12/2018 cho bà T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đồng, đặt cọc trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/06/2023, ông Ân đã thực hiện chuyển khoản số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng vào số tài khoản 037771200001 tại ngân hàng B, tên người thụ hưởng là Trần Ngọc Đ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng cọc cho bà Lê Thị T. Bà T đã nhận đủ số tiền cọc và hai bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/7/2023 tại Văn phòng C.

Đến ngày 17/7/2023, ông cùng với bà T1 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L tại số G ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đến để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Sau đó, ông Ân nhiều lần liên hệ đề nghị thương lượng, trao đổi để tạo điều kiện cho bà T thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà T không đồng ý và ông được biết bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 24 đang được bà T thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V2) – Chi nhánh S nên không thể ký chuyển nhượng qua cho ông.

Khi ông Ân yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thì bà T thách thức và có tình tri hoãn, chiếm giữ số tiền đặt cọc của ông. Việc làm của bà T là trái pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Ân. Căn cứ theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc, bà T có nghĩa vụ “Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho ông Ân trong trường hợp bà T từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)”. Do đó, ông Ân khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T phải hoàn trả cho ông Ân số tiền đặt cọc 100.000.000đồng và tiền phạt cọc 100.000.000đồng. Tổng cộng, bà T phải trả cho ông Ân 200.000.000đồng. Số tiền đặt cọc cho bà T là tiền của cá nhân ông Ân. Ngoài ra, ông Ân không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Lê Thị T xin vắng mặt và có ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 01/8/2024 như sau:

Bà T thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/6/2023 với ông Phạm Hữu An Thiên Ân và có nhận số tiền đặt cọc của ông Ân là 100.000.000đồng vào cùng ngày 17/6/2023. Thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do bà đứng tên dùm mẹ của bà tên Chu Thị V. Đến ngày ký hợp đồng công chứng thì ông Ân yêu cầu bà ký hợp đồng

công chứng để làm thủ tục sang tên cho ông A nhưng ông A đề nghị 03 tháng sau mới trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại nên bà không đồng ý và từ đó đến nay ông A không liên lạc gì với bà. Sau đó bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và trả lại tiền cho mẹ bà là bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chi Thị V1 vắng mặt nhưng có lời trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2024 như sau:

Thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An trước đây thuộc quyền sử dụng của bà, do bà cần vay tiền của ngân hàng nhưng đã lớn tuổi không vay được nên bà có nhờ con gái bà là bà Lê Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích để vay tiền ngân hàng. Sau đó do không có tiền trả ngân hàng nên cán bộ ngân hàng có giới thiệu cho bà bán thửa đất này cho ông A. Bà có nhờ bà T ký giấy nhận cọc với ông A số tiền 100.000.000đồng. Do ông A không có tiền mặt nên bà đã yêu cầu ông A chuyển khoản vào số tài khoản của con dâu bà là Trần Ngọc Đ. Số tiền này bà Đ đã nhận và giao lại đủ cho bà. Sau đó, đến ngày ký hợp đồng công chứng thì ông A yêu cầu bà T ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất nhưng đề nghị 03 tháng sau mới trả đủ tiền chuyển nhượng còn lại nên bà T không đồng ý. Do ông A không có tiền mua đất nên đã bỏ cọc, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Đ vắng mặt nhưng có lời trình bày tại bản tự khai ngày 01/8/2024 như sau:

Bà thừa nhận vào ngày 17/6/2023 bà có nhận chuyển khoản số tiền 100.000.000đồng với nội dung là bà nhận tiền đặt cọc thửa đất 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, tuy nhiên bà chỉ nhận đủ bà V1 và bà đã rút tiền mặt giao lại đủ cho bà V1, bà không liên quan gì trong vụ án cũng không có yêu cầu gì đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, kết quả hòa giải không được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Phạm

Hữu An Thiên Ân và bà Lê Thị T. Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Hữu An Thiên Ân tổng số tiền là 200.000.000đồng bao gồm 100.000.000đồng tiền đặt cọc và 100.000.000đồng phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Hữu An Thiên Ân khởi kiện yêu cầu buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Ân tổng số tiền là 200.000.000đồng bao gồm 100.000.000đồng tiền đặt cọc và 100.000.000đồng phạt cọc. Bị đơn bà T cư trú tại huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị V, bà Trần Ngọc Đ vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về phạm vi giải quyết: Do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hữu An Thiên Ân khởi kiện yêu cầu buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Ân tổng số tiền là 200.000.000đồng bao gồm 100.000.000đồng tiền đặt cọc và 100.000.000đồng phạt cọc, không còn yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Hữu An Thiên Ân về yêu cầu trả số tiền đặt cọc 100.000.000đồng theo “Hợp đồng đặt cọc” vào ngày 17/6/2023 được ký kết giữa ông Ân và bà T, thấy rằng:

[2.1.1] Vào ngày 17/6/2023 giữa ông Ân và bà T có ký “Hợp đồng đặt cọc” đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 109m², thuộc thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên tham gia giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phù hợp với quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ xác định “Hợp đồng đặt cọc” được ký kết giữa ông Ân và bà T là có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 17/06/2023, ông Ân đã thực hiện chuyển khoản số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng vào số tài khoản 037771200001 tại ngân hàng B, tên người thụ hưởng là Trần Ngọc Đ theo đúng

thỏa thuận trong hợp đồng cọc cho bà Lê Thị T, bà T đã nhận đủ số tiền cọc theo sự thừa nhận của bà T, bà V và bà Đ. Việc bà V và bà T cho rằng bà T chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp bà V là việc thỏa thuận giữa bà T và bà V, cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Bà T là người đứng tên hợp pháp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền định đoạt đối với tài sản và số tiền đặt cọc.

[2.1.3] Ông A cho rằng hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, đến ngày 17/7/2023 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L. Tuy nhiên, đến ngày công chứng thì ông A và bà T1 có đến văn phòng công chứng Nguyễn Văn L nhưng bà T không đến, ông A gọi điện thoại thì bà T không chịu đến mà hẹn gặp nhau ở nhà bà T, đến 15 giờ cùng ngày thì bà T mới đến văn phòng nhưng không đem theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông A. Lời trình bày của ông A phù hợp với lời trình bày của bà T1. Bà T và bà Đ cho rằng đến ngày ký chuyển nhượng thì do ông A không đủ tiền nên đề nghị bà T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng số tiền chuyển nhượng còn lại thì ông A đề nghị 03 tháng sau mới trả nên bà T không đồng ý. Lời trình bày của bà T không được ông A thừa nhận, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ông A không đủ tiền chuyển nhượng.

[2.1.4] Hơn nữa theo văn bản trả lời của Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V2) – Chi nhánh S vào ngày 22/8/2024 thể hiện: Giữa Ngân hàng V2 và bà Lê Thị T có ký kết hợp đồng tín dụng vào ngày 15/7/2019, bà T thế chấp tài sản là bất động sản tại thửa đất số 1395, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Ngân hàng. Ngân hàng xác nhận bà T đã tắt toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng V2 – Chi nhánh S vào ngày 07/9/2023. Như vậy, tại thời điểm bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông A thì thửa đất trên đang được bà T thế chấp tại Ngân hàng V2 - Chi nhánh S. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/7/2023 thì bà T vẫn chưa thực hiện thủ tục tắt toán cho Ngân hàng, chưa nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng nên chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông A tại văn phòng công chứng, do đó lỗi dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà T nên việc ông A khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận theo Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Hữu An Thiên A về yêu cầu bà T trả số tiền phạt cọc 100.000.000đồng, thấy rằng: Như phân tích nêu trên lỗi dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bà T, bà T có nhận số tiền 100.000.000đồng từ ông A. Căn cứ theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc, bà T có nghĩa vụ “Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho ông A trong trường hợp bà T từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)". Do đó, ông A yêu cầu bà T trả tiền phạt cọc 100.000.000đồng là căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Như vậy, tổng số tiền bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho ông A là 200.000.000 đồng.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án buộc bị đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 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 nguyên đơn ông Phạm Hữu An Thiên A đối với bị đơn bà Lê Thị T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Hữu An Thiên A tổng số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) gồm 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Lê Thị T phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) sung vào ngân sách Nhà nước. Hoàn trả lại cho ông Phạm Hữu An Thiên A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006633 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, người phải thi hành án dân sự có

quyền thoả 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thắm