TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VĨNH LONG** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2024/DS-ST.
Ngày: 06 - 8 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Tài.

2. Bà Dương Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến - Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số nhà A, đường số A, khu nhà ở H, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Khắc L, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số B, đường A, Phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện hợp pháp cho ông L: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1971; nơi cư trú: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Theo giấy ủy quyền ngày 24/6/2024.

2. Bà Huỳnh H, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số B, đường A, Phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Tạm trú: Số A, ấp T, xã T, L, Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thu T là nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 24/7/2019, giữa bà và ông Phan Khắc L, bà Huỳnh H có ký giấy đặt cọc mua đất với nhau, theo nội dung của giấy đặt cọc thì bà mua phần đất của ông L, bà H có chiều ngang là 7m, chiều dài hết thửa đất, bà đặt cọc trước 160.000.000 đồng, giữa bà ông L, bà H thỏa thuận giá đất là 2.000.000đ/m^2, khi nào đo đất diện tích bao nhiêu thì tính thêm tiền.

Vì là chỗ quen biết và là hàng xóm với nhau cho nên giữa bà, ông L, bà H thỏa thuận mua bán thửa đất mà trên thực tế ông L định bán nên bà không biết thửa đất, tờ bản đồ số mấy. Ông L trình bày thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp cho ngân hàng, khi nhận tiền cọc của bà xong, ông lấy giấy chứng nhận ra, giao cho bà tự đo đạc rồi sẽ tách đất sang tên cho bà.

Khi tiến hành đo đất, trên thực tế phần đất ông L bán cho bà lại dính một phần nhà của mẹ ông L, cho nên ông L yêu cầu bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông L, ông L sẽ tách một đường đi rồi tách đất cho bà sau. Sau đó, ông L bán thửa đất cho người khác đến khi người mua san lấp bà mới biết. Bà có đến gặp ông L, bà H để nhận lại tiền cọc nhưng ông L, bà H cứ hứa hẹn không trả.

Nay bà yêu cầu ông L và bà H cùng liên đới trả cho bà số tiền 160.000.000 đồng mà bà đã đặt cọc ngày 24/7/2019, bà không tính lãi.

Bà T1 đại diện hợp pháp cho ông L trình bày: Ông L thừa nhận vào ngày 24/7/2019 giữa ông bà H và bà T có làm giấy đặt cọc mua đất (viết tay), theo giấy đặt cọc thì ông L có nhận của bà T số tiền 160.000.000 đồng các bên cùng ký tên vào giấy đặt cọc.

Sau khi ký xong, ông L có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà T có yêu cầu cơ quan chuyên môn đến đo đạc phần đất mà ông L và bà T thỏa thuận mua bán, nhưng khi đo thì phát hiện thửa đất không như ý muốn (đất xéo) nên giữa ông L bà T có thỏa thuận đổi thửa khác cho bà T. Khi thỏa thuận xong thì do ông L có thiếu nợ nhiều người cho nên thửa đất cần bán cho bà T bị người khác phát mãi thi hành án, do đó ông L không còn đất để bán cho bà T.

Nay bà T yêu cầu ông L trả cho bà T số tiền 160.000.000 đồng đã đặt cọc, ông L đồng ý, ông L đồng ý cá nhân ông L trả cho bà T với lý do:

Nguồn gốc thửa đất mà ông L bán cho bà T là của ông Phan Khắc C (ba ông L) cho ông L vào năm 1990, trước khi ông L kết hôn với bà H, cho nên đó là tài sản riêng của ông L. Việc bà H ký tên vào giấy đặt cọc là vào thời điểm đó bà H và ông L còn là vợ chồng, việc bà H có sử dụng số tiền đặt cọc này hoặc ông L có sử dụng số tiền này trong sinh hoạt gia đình hay không bà không có biết. Nhưng do ông L thừa nhận số tiền này và đồng ý một mình cá nhân ông L sẽ trả cho bà T nên bà yêu cầu số tiền này cá nhân ông L trả, bà H không phải liên đới cùng trả.

Bà Huỳnh H trình bày: Vào năm 2019, giữa bà T và ông L có thỏa thuận mua bán đất với nhau như bà T trình bày là đúng.

Thửa đất mà ông L bán cho bà T là của cá nhân ông L được nhận từ gia đình ông L chia. Giấy đặt cọc mua đất ngày 24/7/2019 là chữ viết của bà và bà cũng

có ký tên vào giấy đặt cọc này.

Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà T và ông L là do hai người tự thỏa thuận bà không có biết, khi bà T đặt cọc thì bà T yêu cầu bà viết giấy đặt cọc và ký tên vào, bà chỉ nghĩ đơn giản là vợ ông L nên ký cho ông L bán đất thuận lợi. Khi bà T giao tiền 160.000.000 đồng là giao hai lần và giao cho bà, cả hai lần bà đều nhận tiền, kiểm tra tiền rồi giao lại cho ông L. Bà không có sử dụng tiền này, đồng thời ông L cũng không sử dụng tiền này vào mục đích sinh hoạt chung gia đình vì thời điểm này bà và ông L đã ly thân nhau, ông L và bà không có sống chung nhà, ông L chỉ ghé qua nhà vào buổi sáng rồi ông L đi đâu làm gì bà không có biết.

Bà T yêu cầu bà và ông L cùng liên đới trả cho bà số tiền 160.000.000 đồng, bà không đồng ý vì bà không có sử dụng số tiền này, ông L cũng không sử dụng tiền này để trang trải cuộc sống gia đình. Thửa đất ông L bán cho bà T là của cá nhân ông L được gia đình ông L không phải tài sản chung của vợ chồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L và bà H cùng liên đới trả cho bà 160.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất ngày 24/7/2019.

Bà T1 đại diện hợp pháp cho bị đơn Phan Khắc L đồng ý trả cho bà T số tiền 160.000.000 đồng tiền bà T đặt cọc mua đất. Yêu cầu chỉ cá nhân ông L trả, do thửa đất ông bán cho bà T là của ba ông tặng cho ông trước khi kết hôn với bà H nên không phải tài sản của vợ chồng. Bà H ký trong hợp đồng là để cho hợp pháp.

Bà H thống nhất lời trình bày của đại diện hợp pháp của ông L, không đồng ý liên đới trả 160.000.000 đồng cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc mua đất của nguyên đơn. Do đó, đây là vụ án tranh chấp về "Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 Bộ luật Dân sự. Bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn ông Phan Khắc L và bà Huỳnh H cùng liên đới trả cho bà 160.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất ngày 24/7/2019, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Giấy đặt cọc mua đất ngày 24/7/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận mua đất với nhau và bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng.

Nhưng trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp do đất khi đo tách thửa không theo thỏa thuận, do đó giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng được.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H thừa nhận chữ viết và chữ ký trong giấy đặt cọc mua đất là của bà và bà cũng thừa nhận khi bà T giao tiền là giao cho bà, bà kiểm tra tiền rồi đưa ông L, bà không sử dụng số tiền này và ông L cũng không sử dụng số tiền này vào trong sinh hoạt gia đình vì thời điểm này bà và ông L ly thân nhau. Bà H trình bày nhưng không có căn cứ nào chứng minh vào năm 2019 bà và ông L ly thân với nhau, đồng thời bà H cũng không chứng minh được việc bà không sử dụng số tiền đặt cọc mà ông L chỉ sử dụng cho cá nhân của ông L.

Đại diện hợp pháp cho ông L thừa nhận ông L có nhận số tiền đặt cọc của bà T, ông đồng ý một mình cá nhân ông trả cho bà T vì thửa đất ông bán cho bà T là của cá nhân ông không phải là tài sản chung của vợ chồng. Đối với việc số tiền 160.000.000 đồng đặt cọc ông L sử dụng cho cá nhân ông L hay sử dụng chung trong sinh hoạt gia đình bà T1 không biết. Đồng thời bà T1 cũng không biết vào thời điểm ký Giấy đặt cọc mua đất thì giữa ông L và bà H có ly thân với nhau hay không.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc là có cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở thỏa theo Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình.

[3] Về án phí: Buộc ông Phan Khắc L và bà Huỳnh H phải chịu 8.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông Phan Khắc L và bà Huỳnh H cùng liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc ông Phan Khắc L và bà Huỳnh H phải chịu 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền 4.000.000 (Bốn triệu đồng) tạm ứng án phí cho chị Nguyễn Thị Thu T theo biên lai thu số N_0 0006853 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND TPVL;
- CCTHADS TPVL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Diễm