TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 14-3-2022
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trịnh Thị Kim Quyên

2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Đỗ Văn Tùng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số 50, đường Phạm Đ, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: 1. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1950;

2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: ấp Xóm Chùa, xã Tân Lân, huyện C, tỉnh Long An.

(Ông T, ông H có mặt; bà L yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 06/7/2020, và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:* Ông Tr và bà Th là chị em ruột, qua sự giới thiệu của người môi giới, biết được vợ chồng ông H, bà L muốn bán đất nên ông Tr, bà Th có thỏa thuận đặt cọc mua bán đất với vợ chồng ông H, bà L. Nội dung cụ thể: Ngày 26/02/2019, ông Tr và bà Th có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông H, bà L; hai bên thỏa thuận nội dung vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng cho ông Tr, bà Th diện tích 1000m^2 đất lúa thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp 7, xã Phước Tuy, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng; ông Tr, bà Th đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng, 3 tháng sau tức đến ngày 26/05/2019 sẽ ra văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, bên ông Tr, bà Th sẽ giao đủ tiền cho ông H. Đến ngày thỏa thuận tức ngày 26/5/2019, ông Tr xuống nhà gặp ông H thì ông H trả lời không ra văn phòng công chứng được vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) đang thế chấp ở ngân hàng, ông H xin gia hạn đến tháng 7 âm lịch sẽ làm thủ tục sang tên, giao tiền đủ. Nội dung thỏa thuận này được thể hiện tại mặt sau giấy đặt cọc, do ông H viết sau đó đại diện bên bán là ông H và đại diện bên mua là bà Th ký tên. Đến thời hạn tháng 7 âm lịch (cụ thể ngày 29/8/2019) ông Tr tiếp tục đến gặp vợ chồng ông H yêu cầu thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bên ông H viện lý do đất lên giá không bán cho ông Tr nữa nên hai bên không thực hiện được hợp đồng. Theo ông Tr biết thì hiện tại ông H cũng đã chuyển nhượng phần đất tại thửa 107 cho người khác. Do vợ chồng ông H vi phạm thỏa thuận dẫn đến không thực hiện hợp đồng được nên nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà L liên đới trả số tiền cọc 40.000.000 đồng và phạt cọc 40.000.000 đồng.

- *Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn H trình bày*: do vợ chông ông cần tiền gấp để giúp người con gái trả nợ nên có kêu bán 1.000m^2 đất gần nhà. Qua sự giới thiệu của người môi giới, ngày 26/02/2019 giữa ông và ông Tr, bà Th có ký giấy đặt cọc mua bán đất với nội dung vợ chồng ông chuyển nhượng 1000 m^2 đất lúa cho ông Tr, bà Th với giá 200.000.000 đồng. Do thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông đang thế chấp GCNQSDĐ của ông tại Ngân hàng nên ông mới thỏa thuận nhận số tiền cọc 40.000.000 đồng, đến tháng 5/2019 sẽ chung thêm số tiền 60.000.000 đồng để vợ chồng ông lấy GCNQSDĐ thế chấp ở Ngân hàng về rồi mới ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy tờ. Tuy nhiên, đến ngày 26/5/2019 ông Tr, bà Th đến nhà gặp ông và nói chưa chuẩn bị đủ tiền nên xin gia hạn đến tháng 7 âm lịch. Lúc đầu ông cũng không đồng ý cho gia hạn vì ông đang cần tiền mới chuyển nhượng đất nhưng ông Tr, bà Th năn nỉ, thúc giục nên ông đồng ý thỏa thuận lại đến tháng 7 âm lịch và ông ghi nội dung vào phía sau giấy đặt cọc, sau đó ông và bà Th đại diện ký tên vào. Đến thời hạn tháng 7 âm lịch ông liên lạc với ông Tr, bà Th để yêu cầu thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng phía ông Tr nói không có tiền nên không ra chịu tiến

hành thủ tục từ đó đến nay thì cũng không liên lạc với ông, ông mới vừa bán đất cho người khác để trả nợ. Ông xác định hoàn toàn không có việc ông từ chối chuyển nhượng cũng như nói đất lên giá không chịu bán như phía ông Tr trình bày. Bên ông Tr, bà Th cho rằng ông vi phạm hợp đồng là không đúng. Sau khi ký giấy đặt cọc ông luôn có thiện chí chuyển nhượng đất cho ông Tr, bà Th nhưng ông Tr, bà Th không chuẩn bị đủ tiền chuyển nhượng nên nhiều lần hứa hẹn, xin gia hạn. Ông Tr, bà Th là người có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết chứ không phải lỗi của vợ chồng ông. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tr và bà Th.

- *Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hồ Thị L trình bày*: bà là vợ ông H, bà cùng ý kiến với ông H. Thời điểm ông H ký hợp đồng đặt cọc với ông Tr, bà Th không có mặt bà nhưng bà cùng ý chí với ông H trong việc đặt cọc đất. Bà không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa hôm nay:*

- Ông Huỳnh Văn T trình bày: nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không bổ sung tài liệu, chứng cứ mới. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Tr, bà Th không nhìn thấy GCNQSDĐ của ông H, cũng không biết ông H đã thế chấp tại Ngân hàng. Khi đó ông H dẫn ông Tr, bà Th đến phần đất chuyển nhượng, chỉ cho ông Tr, bà Th vị trí thửa đất rồi hai bên tiến hành đặt cọc, khi đến hạn thanh toán vào ngày 26/5/2019 ông Tr mới biết ông H đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng nên không tiến hành được thủ tục chuyển nhượng và xin gia hạn đến tháng 7 âm lịch. Ngày 29/8/2019 ông Tr đến gặp ông H để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông H từ chối thực hiện.

- Ông Bùi Văn H trình bày: ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thời điểm ông Tr, bà Th và ông ký giấy đặt cọc thì ông có nói cho ông Tr, bà Th biết ông đang thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng nên hai bên chỉ xác định vị trí đất trên thực tế và không biết chính xác số thửa, do đó trong giấy đặt cọc không ghi tên thửa đất. Ông Tr, bà Th đã thỏa thuận đến ngày 26/5/2019 giao thêm 60.000.000 đồng cho ông để ông chuộc GCNQSDĐ từ Ngân hàng ra rồi mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện. Đến ngày 26/5/2019 ông chấp nhận gia hạn đến tháng 7 âm lịch nhưng trong khoảng thời gian đó ông Tr, bà Th vẫn không giao thêm cho ông số tiền nào để ông chuộc GCNQSDĐ từ Ngân hàng mà lại thường xuyên dẫn người lạ đến xem đất để chuyển nhượng lại. Ngày 29/8/2019, ông Tr đến nhà ông yêu cầu phải giao GCNQSDĐ cho ông Tr trong khi ông Tr không đưa ông khoản tiền nào dẫn đến hai bên cãi vả và không thống nhất. Ông Tr, bà Th không giữ đúng thỏa thuận nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tr, bà Th.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký đều

tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào *Giấy đặt cọc mua bán đất* do nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của các bên đương sự thể hiện ngày 26/02/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Bùi Văn H, bà Hồ Thị L có giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung tại giấy đặt cọc mua bán đất hai bên đã ký kết thì vợ chồng ông H, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Tr, bà Th diện tích 1000m^2 đất lúa tọa lạc tại ấp 7, xã Phước Tuy với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông Tr và bà bà Th đặt cọc trước 40.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến tháng 5 đưa thêm 60.000.000 đồng và sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi tách sổ xong trong thời hạn 3 tháng ông Tr và bà Th sẽ giao đủ tiền cho ông H. Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1000m^2 đất lúa tọa lạc tại ấp 7, xã Phước Tuy nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên chỉ xem xét thực tế thửa đất mà không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc thỏa thuận và xác định thửa đất chuyển nhượng không rõ ràng. Mặt khác, ngày 26/5/2019, các bên ký thỏa thuận thay đổi hợp đồng với nội dung *trong vòng tháng 7 âm lịch sang tên xong, chung tiền đủ,* thỏa thuận này không nêu rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên. Đến thời hạn thỏa thuận, hợp đồng vẫn chưa được thực hiện, cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về nguyên nhân không thực hiện hợp đồng, từ đó xác định cả hai bên đương sự đều có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 40.000.000 đồng, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bị đơn bà Hồ Thị L vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng bà L.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Tr, bà Th khởi kiện ông H, bà L là vụ án "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 26/02/2019 và lời trình bày của các các đương sự, thể hiện ngày 26/02/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Bùi Văn H, bà Hồ Thị L có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1000m^2 đất lúa tọa lạc tại ấp 7, xã Phước Tuy với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, ông Tr và bà bà Th đặt cọc trước 40.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến tháng 5 đưa thêm 60.000.000 đồng, bên bán có nghĩa vụ tách sổ cho bên mua, bên mua sẽ chung hết số tiền còn lại cho bên bán; các bên còn thỏa thuận sau khi tách sổ xong 3 tháng sẽ chung đủ; trường hợp bên bán cố tình không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận, bên mua không tiếp tục mua nữa thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Đến ngày 26/5/2019 hai bên đã không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận theo giấy đặt cọc. Ông Tr, bà Th thì cho rằng do ông H không chịu thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nên không giao tiếp số tiền 60.000.000 đồng; còn ông H thì cho rằng do ông Tr, bà Th không có số tiền 60.000.000 đồng để giao cho ông chuộc GCNQSDĐ nên không thực hiện được hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đã tự nguyện thay đổi thỏa thuận với nội dung "*trong vòng tháng 7 âm lịch sang tên xong, chung tiền đủ",* thỏa thuận này không thể hiện cụ thể nghĩa vụ của các bên và hậu quả của việc không thực hiện hợp đồng. Đến ngày 29/8/2019, có xác nhận nội dung hai bên tiến hành bàn bạc thủ tục chuyển nhượng đất nhưng không thành.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm xác lập đặt cọc ngày 26/02/2019 cả hai chỉ xác định vị trí đất trên thực tế mà không cùng xác định số thửa trên GCNQSDĐ dẫn đến nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc không thể hiện số thửa cụ thể, nội dung thỏa thuận giao nhận tiền cũng không rõ ràng dẫn đến không được sự thống nhất giữa 02 bên. Đến ngày 26/5/2019, hai bên tự nguyện thỏa thuận lại nhưng vẫn không thể hiện được trách nhiệm cụ thể của từng bên, và ngày 29/8/2019 có xảy ra sự việc hai bên thỏa thuận việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng không thành dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về nguyên nhân không thực hiện hợp đồng, từ đó xác định hợp đồng không thực hiện được là do từ lỗi của cả hai bên. Việc nguyên đơn yêu cầu phạt cọc bị đơn vì cho rằng bị đơn có lỗi và việc bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi nên phải mất tiền cọc là không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy cần vô hiệu việc đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn.

Như vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí: các đương sự phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Vợ chồng ông H, bà L có đơn xin được miễn án phí và được chấp nhận cho miễn án phí theo qui định tại điểm đ Điều 12 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

[6] Về quyền, thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 122, 131, 328, 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Căn cứ 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. Vô hiệu việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Hồ Thị L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Hồ Thị L.

3. Buộc vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Hồ Thị L chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Tr, bà Nguyễn Thị Ngọc Th số tiền 40.000.000 đồng (*bằng chữ: bốn mươi triệu đồng*).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí: ông Tr, bà Th phải liên đới nộp 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008896 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông Tr, bà Th đã nộp xong án phí. Vợ chồng ông H, bà L được miễn án phí theo qui định tại điểm đ Điều 12 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.

6. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Phạm Thị Thùy Trang

T