NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 17-01-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Viển.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Nghĩa và ông Trần Đình Hưng.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 786/2023/QĐST-DS ngày 20/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, sinh năm 1957.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 7/14/10E, tổ D, khu phố C, đường A, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Tổ 10, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 104, đường A, tổ A, khu phố G, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1964 và bà Lê Thị Ử, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đinh Thị Thúy H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Vũ Xuân H1, sinh năm 1957.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: 7/14/10E, tổ D, khu phố C, đường A, phường T, quận I, thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Tổ 10, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 104, đường A, tổ A, khu phố G, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1.

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T – Chức vụ: Giám đốc.

(Bà L, ông H1 có mặt; ông D, bà Ử, bà H, Công ty TNHH L1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị L trình bày:

Vào ngày 02/8/2019, giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông D bà Ử có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Sau khi các bên thỏa thuận xong việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông D có đề nghị vợ chồng tôi đặt cọc với số tiền 50.000.000đ nhưng vợ chồng tôi có nói chỉ đặt cọc được 20.000.000đ thì vợ chồng ông D bà Ử không đồng ý nên vợ chồng về chạy thêm để có số tiền đặt cọc 50.000.000đ. Ngay trong ngày 02/8/2019 thì vợ chồng tôi đã đưa đủ số tiền cọc 50.000.000đ cho ông D bà Ử. Khi làm đặt cọc thì có mặt vợ chồng tôi và vợ chồng ông D bà Ử ngoài ra không có ai làm chứng.

"Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" (sau đây viết tắt là giấy cọc) do ông Vũ Xuân H1 viết, toàn bộ chữ viết trong giấy cọc là của ông H1, riêng chữ ký và dòng chữ "Ngô Thị L" là của bà L, chữ ký và dòng chữ "Phạm Văn D" là của ông D, chữ ký và chữ "Ửng" là của bà Ử. Chữ ký (chữ ký khóa) được ký sau chữ "trên" ở cuối giấy cọc là chữ ký của ông D.

Giấy cọc được viết làm 02 bản chính vợ chồng tôi giữ 01 bản chính và ông D bà Ử giữ 01 bản chính.

Mặc dù, khi viết giấy đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc thì có mặt ông H1 nhưng ông H1 không ký vào giấy cọc vì từ trước đến nay mọi giao dịch chuyển nhượng đất hay đứng tên trên giấy CNQSD đất đều do bà L đứng tên.

Khi viết giấy cọc thì hai bên vừa thỏa thuận được nội dung gì thì viết nội dung đó nên lời văn trong giấy cọc không liền mạch, cách thức viết và hình thức trình bày không theo lề lối nhất định.

Chữ viết trong giấy cọc tại phần III. và các chữ bắt đầu từ "và nếu… đã ghi trên" được viết nhỏ hơn so với các chữ ở các nội dung khác là do ông H1 cũng lớn tuổi tay hơi run nên khi viết thì độ to nhỏ của các chữ không đều nhau, mặc khác khi viết giấy cọc thì cũng vừa thỏa thuận được nội dung nào thì viết nội dung ấy.

Lý do các bên có thỏa thuận nội dung tại phần III:… "Nếu bên B không mua thì bên bán trả lại tiền cọc trong vòng 05 ngày kể từ ngày 10/8/2019" và phần IV: …. "và nếu bên mua không mua nữa…như phần III đã ghi trên" vì trước đó vợ chồng tôi cũng có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D bà Ử 01 miếng đất liền kề với miếng đất đã đặt cọc nhưng vợ chồng ông D bà Ử không thực hiện đúng là giao không đủ diện tích đã chuyển nhượng và không di dời 01 cây cột điện nằm trên đất. Vì điều này mà khi nhận chuyển nhượng đất từ ông D bà Ử để tránh việc vợ chồng họ không thực hiện đúng thỏa thuận nên vợ chồng tôi và ông D bà Ử cùng nhau thỏa thuận đồng ý ghi nội dung này vào giấy cọc.

Đến ngày 10/8/2019, vợ chồng tôi tự đến đất muốn nhận chuyển nhượng thì thấy trên đất vẫn còn cây cột điện, sau đó vợ chồng tôi tự tiến hành đo đạc diện tích đất nhận chuyển nhượng có ông D chứng kiến nhưng không đủ diện tích như ông D

bà Ư đã cam kết (cụ thể đo không đủ trên 50m chiều dài). Vì những lý do trên mà vợ chồng tôi không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa và có đến nhà ông D bà Ư trả lời là vợ chồng tôi không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu họ trả lại số tiền cọc 50.000.000đ thì ông D bà Ư không đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000đ cho vợ chồng tôi. Sau đó, vợ chồng ông D bà Ư cứ hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả lại tiền cọc cho vợ chồng tôi. Vì thế, vợ chồng tôi có gửi đơn đến UBND xã T để yêu cầu giải quyết, tại buổi làm việc ông D có cam kết sẽ trả số tiền cọc cho vợ chồng tôi với điều kiện là khi nào ông D bán được đất. Vợ chồng tôi không đồng ý với cam kết của ông D nên khởi kiện đến Tòa án.

Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt tiền cọc mua bán đất) đề ngày 02/8/2019 được ký kết giữa tôi và vợ chồng ông D bà Ư và yêu cầu vợ chồng ông D bà Ư trả lại tôi và ông H1 số tiền đã đặt cọc là 50.000.00đ và tiền phạt cọc 50.000.000đ, tổng cộng 100.000.000đ và số tiền lãi tính từ ngày 10/8/2019 đến ngày 10/01/2023 là 53 tháng x 50.000.000đ x 1%/tháng = 26.500.000đ, ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

Ngoài ra bà L không trình bày gì thêm và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Tại Bản tự khai ngày 30-12-2020, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử bị đơn ông Phạm Văn D, bà Lê Thị Ử (do bà Đinh Thị Thúy H đại diện) trình bày:

Vợ chồng ông Phạm Văn D và bà Lê Thị Ử có diện tích đất khoảng 200m2 tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Ông H1, bà L biết ông D bà Ư có nhu cầu bán đất nên hỏi mua, cũng có người khách khác muốn mua nhưng vì nghĩ để ưu tiên cho ông bà H1 là hàng xóm nên ông D bà Ư đồng ý bán cho vợ chồng anh H1. Vào ngày 02/8/2019, trong thời gian bà Ngô Thị L đi về bắc thì ông H1 sang nhà ông D bà Ư đề nghị đặt cọc mua bán đất để mấy ngày sau thì trả đủ tiền, ông D bà Ư thì không cần nhận tiền cọc trước vì thỏa thuận có mấy ngày là trả đủ tiền nhưng ông H1 khăng khăng muốn đặt cọc nên để ông đặt cọc. Ông H1 viết "Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" đề ngày 02/8/2019 ghi bà L là người đặt cọc, do bà L không có mặt nên bà L chưa ký tên. Ông H1 viết chỉ có 01 bản, viết xong ông D bà Ư ký trước, bà L chưa ký nên bản này chỉ có ông H1 giữ và đem về cho bà L ký, mặt khác hai bên thỏa thuận đặt cọc có mấy ngày sau là bên mua phải chồng tiền đủ nên ông D bà Ư không giữ bản giấy đặt cọc nào. Đến hôm Ủy ban nhân dân xã T mời ông D ra hòa giải, có cung cấp "Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" đề ngày 02/8/2019 thì phát hiện ông H1 đã tự ý ghi thêm như sau:

1/ Lúc đầu "Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" đề ngày 02/8/2019 chỉ có các mục: I, II, III và ở mục III không có câu cuối là: "và nếu bên mua không mua nữa thì bên bán trả lại tiền cọc trong vòng 5 ngày kể từ 10/8/2019 và cam kết với pháp luật như phần III đã ghi trên".

2/ Phần ghi thêm và chỉnh sửa cụ thể như sau:

+ Tại trang thứ hai đã thêm: "III. Bên bán cam kết: Nếu bên B không mua thì bên bán trả lại tiền cọc trong 5 ngày kể từ ngày 10/8/2019; Nếu trả chậm tiền cọc so

với hạn trên thì phải đền cọc gấp đôi hoặc bên A phải làm giấy bán đất tương ứng với số tiền nhận cọc hạn chót đến hết năm 2019”

+ Mục III (ban đầu) được sửa thành mục IV.

+ Mục “IV” đã ghi thêm ở câu cuối cùng là: “và nếu bên mua không mua nữa thì bên bán trả lại tiền cọc trong vòng 5 ngày kể từ 10/8/2019 và cam kết với pháp luật như phần III đã ghi trên”

Các phần ghi thêm và chỉnh sửa nêu trên rất dễ nhận ra vì ông H1 cố ghi thêm nên viết co lại không tự nhiên như lời văn ban đầu, phần sửa III (ban đầu) thành mục IV rất rõ. Mặt khác, pháp luật luôn quy định trong hợp đồng đặt cọc là khi bên mua không mua nữa thì phải bị mất tiền cọc, còn đây do vợ chồng ông H1 nên đã ghi thêm là “nếu bên B không mua thì bên bán trả lại tiền cọc trong 5 ngày kể từ 10/8/2019; Nếu trả chậm tiền cọc so với hạn trên thì phải đền cọc gấp đôi hoặc bên A phải làm giấy bán đất tương ứng với số tiền nhận cọc hạn chót đến hết năm 2019”, nghĩa là đã không mua mà còn được nhận lại tiền cọc, lại còn được nhận tiền phạt cọc gấp đôi, lại còn được mua đất với giá tương ứng với số tiền nhận cọc là 50.000.000đ?!

Theo thỏa thuận thì ngày 10/8/2019, vợ chồng ông H1 phải chồng đủ tiền mua đất là 160.000.000đ nhưng ngày 10/8/2019 ông bà không đến. Sau ngày này ông D kêu ông bà sang thì được biết ông bà đã đi mua miếng đất khác, ông bà nói không mua đất của ông D bà Ư nữa nên vi phạm hợp đồng đặt cọc.

“Giấy đặt tiền cọc mua bán đất” ghi “mỗi bên một tờ” nhưng không ghi rõ là bản chính hay bản phô tô. Nay bà L cho rằng ông H1 viết 02 bản chính, ông D giữ 01 bản nhưng ông D không thừa nhận nội dung này bởi sự thật chỉ có 01 bản chính vì ông H1 hứa sẽ phô tô đưa cho ông D 01 bản nhưng ông H1 không đưa.

Có sự cố ý sửa chữa mục “III” thành mục “IV”.

Đối với các nội dung: “III. Bên bán cam kết: Nếu bên B không mua thì bên bán trả lại tiền cọc trong 5 ngày kể từ ngày 10/8/2019; Nếu trả chậm tiền cọc so với hạn trên thì phải đền cọc gấp đôi hoặc bên A phải làm giấy bán đất tương ứng với số tiền nhận cọc hạn chót đến hết năm 2019”; “và nếu bên mua không mua nữa thì bên bán trả lại tiền cọc trong vòng 5 ngày kể từ 10/8/2019 và cam kết với pháp luật như phần III đã ghi trên”, tôi nhận thấy đã ghi co lại và gượng ép để ghi cho đủ, nội dung trùng lặp và có sự mâu thuẫn khi ghi “Bên bán cam kết” rồi lại “Hai bên hẹn nhau và cam kết trước pháp luật sau”, một điều đặc biệt nữa là màu mực ở các nội dung này mới hơn nội dung khác.

Bà L và ông H1 đã thừa nhận tại văn bản trên lời văn không liền mạch, viết không theo lề lối, điều này là không hợp lý. Ngoài ra, ông bà cho rằng ông H1 lớn tuổi, tay hơi run nên viết lúc to lúc nhỏ nhưng tôi thấy rằng nếu viết lúc to lúc nhỏ, không đồng đều thì phải nguyên cả một văn bản đằng này ông vẫn điều chỉnh được độ to, nhỏ theo đoạn văn mà ông muốn. Bà L còn trình bày rằng thỏa thuận tới đâu thì ghi tới đó, nếu vậy cứ ghi từ trên xuống không cần phải xen lên lề và xen vào câu đã có dấu chấm (.) là câu “Nếu từ nay đến khi bà Lý c đủ thêm tiền cho đủ giá cả

trên mà bên bán thay đổi không bán lô đất trên thì bên bán phải đền bù tiền cho bên mua gấp ba lần số tiền cọc trên.".

Ngoài ra, bà L, ông H1 có khai về việc ngày 10/8/2019 ông bà có đến để hai bên đo đạc và thanh toán tiền là hoàn toàn sai sự thật và mâu thuẫn với lời khai của bà L tại Ủy ban nhân dân xã là "bà L đến nhà ông D trả lời với ông D là không mua nữa". Đề nghị ông bà cung cấp rõ chứng cứ và giải trình rõ sự mâu thuẫn này. Bị đơn xác định ngày 10/8/2019 là ngày ông bà L phải chồng đủ tiền để các bên làm giấy mua bán có Trưởng ấp ký tên thì ông bà L không đến, bị đơn nhắn 4, 5 lần thì khoảng 10 ngày sau ông bà mới sang và nói là không mua đất của bị đơn nữa đã mua đất chỗ khác rồi.

Vì vậy, ông D bà Ư không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể không đồng ý trả cho ông H1, bà L tổng số tiền 100.000.000đ gồm 50.000.000đ tiền nhận cọc và 50.000.000đ tiền phạt cọc và tiền lãi là 26.500.000đ.

Ngoài ra bà H không trình bày gì thêm và cũng không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24-11-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1 trình bày:

Tôi là chồng hợp pháp của bà L, vào ngày 02/8/2019, giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông D bà Ư có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Sau khi các bên thỏa thuận xong việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông D có đề nghị vợ chồng tôi đặt cọc với số tiền 50.000.000đ nhưng vợ chồng tôi có nói chỉ đặt cọc được 20.000.000đ thì vợ chồng ông D bà Ư không đồng ý nên vợ chồng tôi cũng đồng ý đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Ngay trong ngày 02/8/2019 thì vợ chồng tôi đã đưa đủ số tiền cọc 50.000.000đ cho ông D bà Ư. Khi làm đặt cọc thì có mặt vợ chồng tôi và vợ chồng ông D bà Ư ngoài ra không có ai làm chứng.

"Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" (sau đây viết tắt là giấy cọc) do ông Vũ Xuân H1 viết, toàn bộ chữ viết trong giấy cọc là của ông H1, riêng chữ ký và dòng chữ "Ngô Thị L" là của bà L, chữ ký và dòng chữ "Phạm Văn D" là của ông D, chữ ký và chữ "Ưng" là của bà Ư. Chữ ký (chữ ký khóa) được ký sau chữ "trên" ở cuối giấy cọc là chữ ký của ông D.

Giấy cọc được viết làm 02 bản chính vợ chồng tôi giữ 01 bản chính và ông D bà Ư giữ 01 bản chính.

Mặc dù, khi viết giấy đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc thì có mặt ông H1 nhưng ông H1 không ký vào giấy cọc vì từ trước đến nay mọi giao dịch chuyển nhượng đất hay đứng tên trên giấy CNQSD đất đều do bà L đứng tên.

Khi viết giấy cọc thì hai bên vừa thỏa thuận được nội dung gì thì viết nội dung đó nên lời văn trong giấy cọc không liền mạch, cách thức viết và hình thức trình bày không theo lề lối nhất định.

Chữ viết trong giấy cọc tại phần III. và các chữ bắt đầu từ "và nếu… đã ghi trên" được viết nhỏ hơn so với các chữ ở các nội dung khác là do ông H1 cũng lớn tuổi tay hơi run nên khi viết thì độ to nhỏ của các chữ không đều nhau, mặc khác khi viết giấy cọc thì cũng vừa thỏa thuận được nội dung nào thì viết nội dung ấy.

Lý do các bên có thỏa thuận nội dung tại phần III:… "Nếu bên B không mua

thì bên bán trả lại tiền cọc trong vòng 05 ngày kể từ ngày 10/8/2019" và phần IV: …. "và nếu bên mua không mua nữa…như phần III đã ghi trên" vì trước đó vợ chồng tôi cũng có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D bà Ư 01 miếng đất liền kề với miếng đất đã đặt cọc nhưng vợ chồng ông D bà Ư không thực hiện đúng là giao không đủ diện tích đã chuyển nhượng và không di dời 01 cây cột điện nằm trên đất. Vì điều này mà khi nhận chuyển nhượng đất từ ông D bà Ư để tránh việc vợ chồng họ không thực hiện đúng thỏa thuận nên vợ chồng tôi và ông D bà Ư cùng nhau thỏa thuận đồng ý ghi nội dung này vào giấy cọc.

Đến ngày 10/8/2019, vợ chồng tôi đến gặp ông D bà Ư để tiến hành đo đạc diện tích chuyển nhượng để đưa đủ số tiền chuyển nhượng. Khi tiến hành đo đạc thì ông D bà Ư lại đo không đủ diện tích (cụ thể đo không đủ 50m chiều dài), mặc khác ông D bà Ư cũng chưa di dời cây cột điện như đã cam kết, khi đo chiều ngang đất mặt tiền thì ông D không đo sát mép đường mà đo sâu vào trong. Vì những lý do này mà vợ chồng tôi không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu họ trả lại số tiền cọc 50.000.000đ thì ông D bà Ư cũng đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000đ cho vợ chồng tôi. Sau đó, vợ chồng ông D bà Ư cứ hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả lại tiền cọc cho vợ chồng tôi. Vì thế, vợ chồng tôi có gửi đơn đến UBND xã T để yêu cầu giải quyết, tại buổi làm việc ông D có cam kết sẽ trả số tiền cọc cho vợ chồng tôi với điều kiện là khi nào ông D bán được đất. Vợ chồng tôi không đồng ý với cam kết của ông D nên khởi kiện đến Tòa án.

Nay tôi yêu cầu vợ chồng ông D bà Ư trả lại tôi và bà L số tiền đã đặt cọc là 50.000.00đ và tiền phạt cọc 50.000.000đ, tổng cộng 100.000.000đ và số tiền lãi tính từ ngày 10/8/2019 đến ngày 10/01/2023 là 53 tháng x 50.000.000đ x 1%/tháng = 26.500.000đ, ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác.

Tại Văn bản số 729/CT-UBND ngày 31/10/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 trình bày: Thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 xã T (bản đồ địa chính xã T) thuộc phần diện tích đất do Nhà nước giao Công ty quản lý, sử dụng theo Quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đ. Toàn bộ diện tích này thuộc phần diện tích đất Công ty giữ lại sử dụng đã cắm mốc ranh giới theo Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh Đ. Trong vụ án này thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 không đề nghị hay yêu cầu gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền tổng cộng là 50.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc và tiền lãi. Về án phí: Đề nghị buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp phát sinh trong hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Lê Thị Ử hiện đang cư trú tại huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ các điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Bà Ngô Thị L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn D, bà Lê Thị Ử trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc nên bà L là nguyên đơn, ông D, bà Ử là bị đơn theo khoản 2 và 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà L và ông Ngô Xuân H2 là vợ chồng, mặc dù tại giấy đặt tiền cọc mua bán đất chỉ có bà L ký tên nhưng số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà L ông H2. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xác định ông Ngô Xuân H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, nên không xem xét quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về sự có mặt của các đương sự: Nguyên đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1.

[5] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch giữa các bên được xác lập và thực hiện tại thời điểm năm 2019, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét, giải quyết.

Về nội dung:

[6] Về nội dung tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn, trả số tiền cọc 50.000.000 đồng, yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi là 26.500.000đ, tổng cộng 126.500.000 đồng. Bị đơn không đồng ý thanh toán tổng số tiền nêu trên với lý do nguyên đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự ý không nhận chuyển nhượng đất nên bị mất số tiền đã đặt cọc và cũng không đồng ý phạt cọc và trả tiền lãi.

[7] Giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện giao dịch theo tài liệu có tiêu đề "Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" có ghi ngày 02-8-2019, nội dung bị đơn nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 lô đất có mặt tiền đường nhựa xã T ở vị trí: Phía Tây Nam giáp đường nhựa dài 4m; phía Đông Bắc giáp đất Vày Ông C dài 5m; phía Đông Nam giáo đất đã bán cho bà L dài khoảng trên 50m; phía Tây Bắc giáp đất còn lại bên A (bên bán) dài khoảng trên 50m. Bà L cùng ông H2 trình bày đã đưa cho bị đơn số tiền cọc là 50.000.000đ thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc bên mua (bên B) là của bà L. Bị đơn thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và chữ ký trong hợp đồng

đặt cọc nhưng cho rằng chữ ký của bà L trong hợp đồng đặt cọc là do bà L ký sau đó chứ không ký liền trong ngày đặt cọc, tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc này nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bị đơn. Có căn cứ để xác định việc thỏa thuận đặt cọc là có thật theo nội dung trình bày của nguyên đơn.

[8] Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Theo biên bản xác minh, Biên bản xem xét tại chỗ ngày 11/8/2023 và Văn bản số 729/CT-QLNVĐĐ ngày 31/01/2023 thì thửa đất số 262 tờ bản đồ số 6 xã T (bản đồ địa chính xã T), diện tích đất mà các bên giao kết trong hợp đồng đặt cọc thuộc phần diện tích đất do Nhà nước giao Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 quản lý, sử dụng theo Quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đ. Toàn bộ diện tích này thuộc phần diện tích đất Công ty TNHH một thành viên L1 giữ lại sử dụng đã cắm mốc ranh giới theo Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh Đ. Như vậy quyền sử dụng đất mà các bên lý kết hợp đồng đặt cọc không thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông D và bà Ư. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông D bà Ư là vô hiệu ngay từ khi thỏa thuận dẫn đến hợp đồng đặt cọc cũng bị vô hiệu và không thể thực hiện được vì vi phạm điều cấm của pháp luật là chuyển nhượng diện tích đất không thuộc quyền sử dụng của người chuyển nhượng.

Theo Điều 131 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định như sau:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả…. ". Xét thấy quyền sử đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 nhưng các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng tài sản không thuộc quyền sử dụng của người chuyển nhượng là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên giao dịch đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu. Căn cứ quy định của pháp luật khi giao dịch dân sự vô hiệu thì ông D bà Ư phải hoàn trả lại cho bà L, ông H2 tiền cọc đã nhận.

Qua phân tích trên, yêu cầu trả tiền cọc của bà L là có căn cứ chấp nhận. Do ông D bà Ư đã nhận tiền cọc từ bà L là 50.000.000đ, nên ông D, bà Ư phải trả lại cho bà L, ông H2 50.000.000đ.

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, 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,

[9] Về yêu cầu phạt cọc và tiền lãi: Tài liệu có tiêu đề "Giấy đặt tiền cọc mua bán đất" có ghi ngày 02-8-2019 bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của bà L, ông D, bà Ư và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như đã phân tích ở trên hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa bà L, ông D và bà Ư bị vô hiệu ngay từ đầu nên cũng không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng nên yêu cầu về phạt cọc của bà L, ông H2 không có căn cứ. Xét về lỗi của các bên trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn bà L thừa nhận biết rõ diện tích đất mà bà muốn nhận chuyển nhượng của ông D bà Ư là của Công ty TNHH một thành viên L1 và bị đơn ông D bà Ư cũng công nhận nguồn gốc đất mà ông bà chuyển nhượng cho bà L là của Công ty TNHH một thành viên L1. Các đương sự

đều thừa nhận về nguồn gốc đất mà các bên giao kết chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH một thành viên L1. Vì vậy, lỗi làm cho việc đặt cọc bị vô hiệu là do bà L, ông D bà Ử gây ra, nên hai bên có lỗi ngang nhau nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phạt cọc và tiền lãi của bà L, ông H2.

[10] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần, nên phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân có giá ngạch đối với số tiền là 50.000.000 đồng nhưng do bị đơn là là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Về ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

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; Điều 68; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228 khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 117, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Phạm Văn D, bà Lê Thị Ử.

Buộc ông D bà Ử phải trả cho bà L, ông H2 số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

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, 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,

2. Về án phí:

2.1. Bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Ông D, bà Ử là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân H2 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty L1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THA huyện Định Quán;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Trần Thị Viển