

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 484/2023/DS-ST.

Ngày: 21-12-2023.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Thanh Trinh**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Cẩm Hồng**.

2. Ông **Trần Văn Nghiệm**.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Thuý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên
tòa:** ông Trần Việt Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 224/2023/QĐXXST-DS ngày 06/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 142/2023/QĐST-DS ngày 14/12/2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Nguyễn Thanh H, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh T.

*Bị đơn: Phan Duy Q, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh T.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: 08.24 Tháp C Chung cư P, Tân Thới N, Quận A, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H trình bày:**

Được biết anh Phan Duy Q cần bán đất, do quen biết từ trước nên anh Q nói đang kẹt tiền cần bán đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T nên tôi mới hỏi mua, anh Q kêu tôi bán miếng đất thửa 272, tờ bản đồ số 32, diện tích 320,5m² đất ở nông thôn và cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T. Anh Q chỉ miếng đất chứ không đưa giấy đất cho tôi. Anh Q kêu bán giá 290.000.000đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), tôi đã đưa anh Q tổng cộng số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể:

+ Lần 01: Vào ngày 28/10/2022 (Dương lịch) chị Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1983. Địa chỉ: 08.24 Tháp C Chung cư P, Quận A, thành phố H chuyển tiền qua điện thoại cho anh Phan Duy Q số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

+ Lần 02: Ngày 02/11/2022 (Dương lịch) chị Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1983. Địa chỉ: 08.24 Tháp C Chung cư P, Quận A, thành phố H chuyển tiền qua điện thoại cho anh Phan Duy Q số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng hai lần chuyển là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), anh Q hẹn đến ngày 29/01/2023 (Dương lịch) hẹn anh Nguyễn Thanh H ra công chứng ký hợp đồng sang tên đất thì anh H mới giao cho anh Q số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) còn lại. Chị Phạm Thị Ngọc C là chị vợ của tôi. Tổng số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) này là tiền của tôi và chị Phạm Thị Ngọc C cùng hùn mua đất của anh Quang.

Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022 do anh Phan Duy Q soạn thảo, anh Q có ký tên, ghi họ tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022. Đến ngày 29/01/2023 tôi liên hệ anh Q để ra công chứng thì anh Q nói giấy tờ thủ tục chưa xong hẹn vài ngày, anh Q cứ hẹn lần lượt cho đến đầu tháng 3/2023 (dương lịch) anh Quang nói có người muốn mua lại miếng đất và bán cho người khác thì lời được 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng), anh Q nói sẽ bán thửa đất này cho người khác chứ không bán cho anh Hùng nữa. Anh Q hứa trong 10 ngày (Mười ngày) kể từ đầu tháng 3/2023 (Dương lịch) thì anh Q sẽ chuyển trả lại cho anh H và chị C tổng số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) tiền lời anh Q đã bán đất cho người khác, anh Q nói miệng chứ không làm giấy tờ. Nhưng đến nay anh Q không chuyển trả cho tôi và chị C số tiền như đã hứa. Anh Q hứa miệng chứ không làm giấy tờ. Sau đó tôi có liên hệ nhưng đến nay anh Q vẫn không trả tiền lại, liên hệ không được.

Nay tôi yêu cầu:

- Anh Phan Duy Q có nghĩa vụ trả lại cho tôi số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng anh Q phải có nghĩa vụ trả cho tôi tổng cộng số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác do anh Q vi phạm điểm b khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022.

*Bị đơn anh Phan Duy Q vắng mặt, anh Q đã được tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh Q không đến và cũng không có ý kiến trình bày.

***Tại Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Ngọc C trình bày:**

Được biết anh Phan Duy Q cần bán đất, do quen biết từ trước nên anh Q

nói đang kẹt tiền cần bán đất ở ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T nên anh H mới hỏi mua, anh Q kêu anh H bán miếng đất thửa 272, tờ bản đồ số 32, diện tích 320,5m² đất ở nông thôn và cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T. Anh Q chỉ miếng đất chứ không đưa giấy đất cho anh H. Anh Q kêu bán giá 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), anh H đã đưa anh Q tổng cộng số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể:

+ Lần 01: Vào ngày 28/10/2022 (Dương lịch) tôi tức là Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1983. Địa chỉ: 08.24 Tháp C Chung cư P, Quận A, thành phố H chuyển tiền qua điện thoại cho anh Phan Duy Q số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

+ Lần 02: Ngày 02/11/2022 Dương lịch tôi tức là Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1983. Địa chỉ: 08.24 Tháp C Chung cư P, Quận A, thành phố H chuyển tiền qua điện thoại cho anh Phan Duy Q số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng hai lần chuyển là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), anh Q hẹn đến ngày 29/01/2023 (Dương lịch) hẹn anh Nguyễn Thanh H ra công chứng ký hợp đồng sang tên đất thì anh H mới giao cho anh Q số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) còn lại. Tôi là chị vợ của anh Nguyễn Thanh H. Tổng số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) này là tiền của tôi và anh Nguyễn Thanh H hùn mua đất của anh Q.

Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022 do anh Phan Duy Q soạn thảo, anh Q có ký tên, ghi họ tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022. Đến ngày 29/01/2023 anh H liên hệ anh Q để ra công chứng thì anh Q nói giấy tờ thủ tục chưa xong hẹn vài ngày, anh Q cứ hẹn lần lựa cho đến đầu tháng 3/2023 dương lịch anh Q nói có người muốn mua lại miếng đất và bán cho người khác thì lời được 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng), anh Q nói sẽ bán thửa đất này cho người khác chứ không bán cho anh H nữa. Anh Q hứa trong 10 ngày (Mười ngày) kể từ đầu tháng 3/2023 (Dương lịch) thì anh Q sẽ chuyển trả lại cho anh H và chị C tổng số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) tiền lời anh Q đã bán đất cho người khác, anh Q nói miệng chứ không làm giấy tờ. Nhưng đến nay anh Q không chuyển trả cho tôi và anh H số tiền như đã hứa. Anh Q hứa miệng chứ không làm giấy tờ. Sau đó anh H có liên hệ nhưng đến nay anh Q vẫn không trả tiền lại, liên hệ không được.

Nay tôi thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Thanh H, tôi không có yêu cầu gì khác. Tôi đồng ý với yêu cầu của anh H, số tiền tôi và anh H cùng hùn đưa cho anh Q thì tôi và anh H tự giải quyết, tôi đồng ý anh Q trả tiền cho anh H, tôi không có yêu cầu gì.

***Tại phiên tòa:**

+ Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H có đơn xin vắng mặt. Anh H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Anh H chỉ yêu cầu anh Phan Duy Q trả lại cho anh H số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), anh H xin rút lại yêu cầu không yêu cầu anh Phan Duy Q bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Do anh H cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Anh Q cũng có lỗi.

- Bị đơn anh Phan Duy Q vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C có mặt, chị C vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày, chị thống nhất đồng ý với anh H chỉ yêu cầu anh Q trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), xin rút lại yêu cầu anh Q bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Do anh Q có lỗi, anh H cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G có ý kiến phát biểu:** Về việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H: Buộc anh Phan Duy Q có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), trả khi án có hiệu lực pháp luật. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hùng về việc yêu cầu anh Q bồi thường số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được xem xét giải theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh H có đơn xin vắng mặt xét xử, bị đơn anh Phan Duy Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt anh H, anh Q.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H yêu cầu:

- Anh Phan Duy Q phải trả số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc do vi phạm khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi. Xét lời trình bày này của anh H, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Anh H khởi kiện dựa trên tài liệu, chứng cứ là: “Hợp đồng đặt cọc ngày 29/10/2022”, thể hiện việc đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng)

đề mua thửa đất số 272, tờ bản đồ số 32, diện tích 320,5m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T, có giấy xác nhận chuyển tiền của ngân hàng thể hiện việc chị C đã chuyển tổng cộng cho anh Q số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), từ đó cho thấy việc chị C có chuyển số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho anh Q là có thật. Trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa hôm nay, chị C cũng thống nhất rằng số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) này là tiền của chị C và anh H cùng bỏ tiền ra hùn mua thửa đất trên. Chị C là chị dâu của anh H, do trên hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện giao dịch giữa bên nhận cọc và bên giao tiền cọc là anh H và anh Q nên chị C không có tranh chấp số tiền này, mà chị C cũng đồng ý yêu cầu anh Q trả tổng số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc cho anh H, nên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của chị C là do chị C tự nguyện phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận. Nếu sau này chị C và anh H có tranh chấp thì chị C sẽ khởi kiện anh H bằng một vụ kiện khác. Do đó cần chấp nhận yêu cầu này của anh H, buộc anh Q có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền đặt cọc mà anh Q đã nhận là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

[4]. Anh Hùng có đơn xin rút lại yêu cầu không yêu cầu anh Q bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Xét đây là sự tự nguyện của anh H, phù hợp quy luật pháp luật nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc không yêu cầu anh Q bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

[5]. Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H nên anh Q phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, áp dụng Điều 328, Điều 357 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H.

- Buộc anh Phan Duy Q có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thanh H số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh H cho đến khi thi hành án xong, anh Q 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.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu anh Phan Duy Q bồi thường số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Anh Phan Duy Q phải chịu số tiền là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại cho anh Nguyễn Thanh H số tiền là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh H đã nộp theo biên lai thu số 0012507 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh T.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án chị C có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng anh H, anh Q vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:**

- TAND tỉnh T;
- VKSND huyện G;
- CC.THADS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Thị Thanh Trinh

