TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **291**/2024/DS-ST
Ngày: 29 - 11 - 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 KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân và ông Trần Hoàng Bảy.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lý Hồng Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 465/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 512/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông E. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà G. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông E trình bày:* Vào ngày 26/01/2024, bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho ông E 01 thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 100.000.000 đồng. Ông E đặt cọc trước cho bà G số tiền là 40.000.000 đồng, số tiền còn lại là 60.000.000 đồng sau khi hoàn tất hợp đồng tại văn phòng công chứng thì ông E sẽ đưa đủ cho bà G. Trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất có ghi rõ sau khi nhận tiền đặt cọc mà bà G không chuyển nhượng đất cho ông E thì bà G phải bồi thường 50% số tiền mà ông E đã đặt cọc cho bà G. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông E chỉ nghe bà G nói thửa đất thuộc loại đất ruộng và tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứ ông E không biết rõ vị trí thửa đất vì bà G không có dẫn ông E đi xem đất; đồng thời, ông E cũng có nghe bà G nói là thửa đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà G chỉ có giấy tay.

Đến ngày 15/5/2024, bà G không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông E nữa và ông E yêu cầu bà G trả tiền cho ông E nhưng bà G không đồng ý trả tiền cho ông E, nên ông E làm đơn gửi đến Tổ hòa giải ấp A. Ngày 04/6/2024, Tổ hòa giải ấp A tổ chức hòa giải và bà G đề nghị ông E cho bà G trong thời gian 01 tháng từ ngày 04/6/2024 đến ngày 04/7/2024 bà G sẽ hoàn trả số tiền 40.000.000 đồng cho ông E và ông E đồng ý, nên buổi hòa giải thành công. Ngày 05/7/2024, Tổ hòa giải ấp A tổ chức hòa giải lần 2 và bà G không đồng ý trả cho ông E 40.000.000 đồng mà đề nghị chuyển nhượng cho ông E 01 thửa đất chiều ngang 04 mét, chiều dài 40 mét theo giá thị trường nhưng ông E không đồng ý, nên buổi hòa giải không thành công.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/7/2024, ông E yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông E rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, chỉ còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc; ngoài ra, ông E không còn yêu cầu vấn đề gì khác. Đồng thời, ông E không đồng ý cho bà G trả dần số tiền 40.000.000 đồng.

* *Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà G trình bày:* Bà G thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024, chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của bà G, bà G có nhận của ông E số tiền là 40.000.000 đồng. Bà G học hết lớp 2 nhưng đọc và hiểu được văn bản. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 thì bà G không có đọc nội dung hợp đồng. Việc bà G nhận 40.000.000 đồng của ông E phát sinh từ việc bà G vay tiền của ông E, thỏa thuận lãi tính theo ngày là 800.000 đồng/ngày, bà G đã đóng tiền lãi cho ông E trong nhiều tháng nhưng không nhớ rõ là đã đóng được bao nhiêu tiền lãi. Bà G không có giấy tờ, tài liệu, người làm chứng gì để chứng minh việc vay tiền, đóng tiền lãi. Việc bà G vay 40.000.000 đồng của ông E nhưng lại ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 là do bà G bị ông E và con dâu của bà G là bà Phạm Thị Thu Hồng lừa gạt, do bà G tin tưởng bà Hồng nên mới ký hợp đồng mà không đọc nội dung, bà Hồng cũng có ký tên làm chứng trong hợp đồng. Bà G chỉ vay tiền chứ không có thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất gì với ông E. Trước đây, bà Hồng cư trú tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nhưng đã đi thành phố và cắt đứt mọi liên lạc với bà G; hiện nay bà G không rõ bà Hồng đang làm gì, ở đâu.

Bà G đồng ý trả cho ông E số tiền vay là 40.000.000 đồng, nhưng xin được trả dần 2.000.000 đồng/tháng cho đến khi dứt nợ. Bà G không đồng ý trả cho ông E 20.000.000 đồng tiền phạt cọc vì bà G không có thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất gì với ông E.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông E rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 20.000.000 đồng tiền phạt cọc; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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 như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện, ông E yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 60.000.000 đồng; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách không có tiến hành thu thập chứng cứ và vụ án không thuộc các trường hợp khác theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách không tham gia phiên tòa sơ thẩm.

[3] Bà G là bị đơn, có địa chỉ cư trú tại ấp A, xã B, huyện C; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Theo đơn khởi kiện, ông E yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông E rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 20.000.000 đồng tiền phạt cọc. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông E là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà ông E đã rút này.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông E: Quá trình giải quyết vụ án, ông E cho rằng ông E và bà G có thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 và ông E đã giao cho bà G nhận số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng. Bà G thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 và có nhận của ông E số tiền là 40.000.000 đồng; tuy nhiên, bà G cho rằng việc ký tên và nhận tiền này xuất phát từ việc bà G thỏa thuận vay tiền của ông E chứ không phải thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà G cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Như vậy, lời trình bày của ông E về việc ông E và bà G có thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 và ông E đã giao cho bà G nhận số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng là có cơ sở.

[6] Xét nội dung của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/01/2024 thấy rằng: Hợp đồng chỉ ghi nhận việc hai bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng đối với 01 thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng mà không ghi các nội dung chính của hợp đồng là số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích đất, loại đất, đất thuộc quyền sử dụng của ai, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, trên đất có tài sản gì hay không… Từ đó, hợp đồng đặt cọc này đã bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại các Điều 122, 328, 408 Bộ luật

Dân sự năm 2015, nên thỏa thuận về việc phạt cọc ghi nhận trong hợp đồng không có giá trị ngay tại thời điểm hai bên ký hợp đồng. Hiện nay ông E đã rút lại yêu cầu về việc phạt cọc, chỉ còn yêu cầu bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc; bà G cũng đồng ý trả cho ông E số tiền là 40.000.000 đồng; ngoài ra, hai bên không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của ông E về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về việc ông E không đồng ý cho bà G được trả dần số tiền 40.000.000 đồng cũng như việc bà G xin được trả dần số tiền 40.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, vì việc trả số tiền 40.000.000 đồng theo phương thức nào (một lần, nhiều lần hay hàng tháng, hàng quý …) là thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án; sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và chuyển sang giai đoạn thi hành án, các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau về phương thức trả số tiền vay còn nợ tại cơ quan thi hành án.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông E về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông E về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E 20.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[9] Về án phí sơ thẩm: Ông E không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp; bà G phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền là 40.000.000 đồng x 5% = 2.000.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

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 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 131, 328, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông E.

1.1. Buộc bà G trả cho ông E số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông E đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bà G còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông E về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà G trả cho ông E số tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1. Ông E không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông E đã nộp là 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007480, ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Bà G phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Ông E và bà G có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (02);
- VKSND huyện Kế Sách (01);
- Chi cục THADS huyện Kế Sách (01);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt