TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH L

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

Bản án số: 24/2023/DS-ST
Ngày: 28-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh L1.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị M.

2. Ông Trần Khánh H.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Th – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện M.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 11/2023/TLST-DS ngày 08/02/2023, về việc *"Tranh chấp đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Minh G, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp ÔNT, xã BH, thị xã KT, tỉnh L.

Bị đơn: Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Hòa Hiệp, xã BHT, huyện M, tỉnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N Y, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp ÔNĐ, xã BH, thị xã KT, tỉnh L.

2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1985; Ấp ÔNT, xã BH, thị xã KT, tỉnh L.

Ông G, bà H1, Bà Y có mặt; ông Đ và bà T vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phan Minh G:

Trong đơn khởi kiện, ông Phan Minh G khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T liên đới trả số tiền cọc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tổng cộng là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Tại phiên tòa, ông Phan Minh G xác định chỉ khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T liên đới trả số tiền cọc 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng. Ông G đồng ý việc Bà Y trả lại cho ông G số tiền 5.000.000 đồng tiền công môi giới Bà Y đã nhận từ ông Đ trong tổng số tiền cọc 50.000.000 đồng ông G đã đưa cho ông Đ. Ông G rút yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ý kiến, đề nghị của bị đơn - ông Trần Quang Đ: Quá trình làm việc, ông Trần Quang Đ đồng ý trả số tiền đặt cọc nhưng sau đó thay đổi ý kiến với lý do là do ông G vi phạm hợp đồng.

Ý kiến, đề nghị của bị đơn - bà Huỳnh Thị Thanh T: Bà Huỳnh Thị Thanh T vắng mặt, không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị H1 trình bày: Số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng. Bà H1 thống nhất lời trình bày, yêu cầu của ông G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị N Y trình bày: Bà Y là người môi giới (cò) cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và ông Đ bà T. Bà Y đã được ông Đ cho tiền môi giới (cò) là 5.000.000 đồng. Bà Y đồng ý trả lại cho ông G số tiền 5.000.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn - ông Phan Minh G cung cấp: Giấy chứng minh nhân dân (bản photo), hộ khẩu (bản photo), hợp đồng đặt cọc (bản chính), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chụp).

Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn - ông Trần Quang Đ cung cấp: Hợp đồng đặt cọc (bản scan).

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được.

Các tình tiết của vụ án:

Các đương sự trình bày thống nhất về các nội dung sau:

Vào ngày 30/4/2022 ông G và vợ chồng ông Đ bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1936 tờ bản đồ số 10, diện tích 11.157m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO465530, số vào sổ CH 030904, do ông Trần Quang Đ đứng tên giá tiền là 250.000.000 đồng. Ông G và ông Đ lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, thỏa thuận thanh toán hai lần, lần một ngày 30/4/2022 ông G đặt cọc 50.000.000 đồng, lần hai ngày 30/6/2022 khi ông Đ hoàn tất thủ tục thì ông G sẽ trả hết 200.000.000 đồng còn lại. Ông Đ đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng, ông Đ đưa lại bà Y số tiền môi giới (cò) 5.000.000 đồng.

Hợp đồng ban đầu không có thể hiện kích thước là chiều ngang 10m, chiều dài 100m. Phần thể hiện kích thước là phần do Bà Y ghi thêm.

Các đương sự trình bày không thống nhất về các nội dung sau:

Ông G trình bày: Sau khi ký hợp đồng thì ông G có kêu bà Y thỏa thuận bằng điện thoại với ông Đ rồi bà Y mới ghi thêm kích thước là chiều ngang 10m, chiều dài 100m.

Ông Đ trình bày: Sau khi ký hợp đồng không có việc Bà Y thỏa thuận bằng điện thoại với ông Đ rồi mới ghi thêm kích thước là chiều ngang 10m, chiều dài 100m. Ông Đ xác định là bán đất theo công (1.000m^2), chứ không bán theo kích thước như vậy.

Các đương sự xác nhận không còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Các đương sự đồng ý công khai bản án trên cổng thông tin điện tử Tòa án.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật:

Trong quá trình giải quyết vụ án, từ thụ lý đến trước khi xét xử Thẩm phán thực hiện đúng quy định Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán tiến hành thụ

lý vụ án xác định quan hệ tranh chấp phù hợp theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định tư cách của những người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68, 85 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thủ tục xét xử vụ án tại phiên tòa sơ thẩm.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án:

Áp dụng Điều 328, khoản 1, khoản 2 Điều 408, Điều 288 Bộ luật Dân sự, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh G. Buộc ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T liên đới trả cho ông Phan Minh G số tiền cọc 45.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phan Minh G và bà Lê Thị N Y, bà Y có nghĩa vụ trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho ông G.

Áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của ông G đối với ông Đ bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" được quy định tại Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về việc giải quyết vắng mặt ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T: Ông Đ bà T vắng mặt không có lý do dù đã được tống đạt hợp lệ nhiều lần. Do đó, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt ông Đ bà T.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền cọc của ông G:

[3.1]. Ngày 30/4/2022, giữa ông G và vợ chồng ông Đ và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1936 tờ bản đồ số 10 diện tích 11.157m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO465530, số vào sổ CH 030904, do ông Trần Quang Đ đứng tên với giá tiền là 250.000.000 đồng và thỏa thuận thanh toán hai lần, lần một ngày 30/4/2022 ông G đặt cọc 50.000.000 đồng, lần hai ngày 30/6/2022 khi ông Đ hoàn tất thủ tục thì ông G sẽ trả hết 200.000.000 đồng còn lại. Ngày 30/4/2022, ông Đ, bà T đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của ông G. Ngày 20/5/2022, các bên có lập bằng văn bản Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi nhận lại thỏa thuận ngày 30/4/2022, các bên cùng ký tên và Bà Y ký tên người làm chứng, khi ký hợp đồng không ghi rõ kích thước diện tích đất bán. Hợp đồng đặt cọc lập thành 03 bản mỗi bên giữ một bản gồm có 01 bản chính ông G giữ và 02 bản scan ông Đ và Bà Y giữ.

[3.2]. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2022 giữa ông Trần Quang Đ và ông Phan Minh G do ông G cung cấp bản chính, ông Đ cung cấp bản scan có sự khác nhau về kích thước phần diện tích đất chuyển nhượng. Theo ông G trình bày thì đề nghị Bà Y liên hệ ông Đ ghi thêm kích thước phần diện tích đất thỏa thuận mua bán vào hợp đồng đã ký kết. Bà Y khai có điện thoại cho ông Đ, ông Đ đồng ý nên Bà Y mới ghi thêm phần kích thước, khi ghi thêm nội dung thì có mặt ông G, ông Đ không có mặt. Tuy nhiên, ông Đ không thừa nhận và không đồng ý nội dung ghi thêm.

[3.3]. Xét thấy, ngày 30/4/2022, ông Đ, bà T đã nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của ông G. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là một trong những biện pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cụ thể trong vụ án này là để đảm bảo cho nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngay từ khi ông G và ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đã không ghi rõ kích thước, diện tích phần đất chuyển nhượng cụ thể, các bên khai chỉ thỏa thuận bán theo diện tích 1000m^2 mà không có thỏa thuận cụ thể về kích thước của thửa đất chuyển nhượng dẫn đến mỗi bên có một cách hiểu khác nhau về kích thước phần đất chuyển nhượng. Đến nay các bên không thỏa thuận được việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng của hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết được do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do cả ông G và ông Đ cùng có lỗi làm

cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết, nên không phạt cọc đối với ông Đ hay mất cọc đối với ông G. Do đó, yêu cầu khởi kiện trả cọc của nguyên đơn ông Phan Minh G có cơ sở chấp nhận.

[3.4]. Xét số tiền cọc 50.000.000 đồng là số tiền ông Đ đã nhận từ ông G. Ông Đ đã đưa cho Bà Y số tiền 5.000.000 đồng để trả tiền công môi giới. Tại phiên tòa, Bà Y đồng ý trả lại cho ông G, ông G đồng ý nhận nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phan Minh G và Bà Lê Thị N Y, Bà Y có nghĩa vụ trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho ông G.

[3.5]. *Xét yêu cầu liên đới:* Bà Huỳnh Thị Thanh T là vợ của ông Trần Quang Đ. Bà T vắng mặt không có lý do suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Qua ý kiến trình bày của ông G, Bà Y và sự thừa nhận của ông Đ thể hiện: Khi ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc với ông G là trong thời kỳ hôn nhân; bà T không có ký tên vào hợp đồng nhưng bà T có biết việc ông Đ ký kết hợp đồng với ông G; tiền có được từ việc ký hợp đồng dùng để trả nợ của gia đình. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 288 Bộ luật dân sự chấp nhận việc bà T có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Đ trả số tiền cọc 45.000.000 đồng.

[4]. *Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ:* 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5]. *Về yêu cầu khởi kiện phạt cọc của ông Phan Minh G:* Ông Phan Minh G rút yêu cầu phạt cọc là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Phan Minh G.

[6]. *Về thời gian trả và cách thức trả:* Do các đương sự không thỏa thuận được, vấn đề này thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Thi hành án dân sự nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[7]. *Về án phí:*

[7.1]. Ông Phan Minh G không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7.2]. Ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

[7.3]. Bà Lê Thị N Y phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, khoản 1, khoản 2 Điều 408 và Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của ông Phan Minh G đối với ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T, buộc ông Đ và bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Minh G số tiền đặt cọc 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

2. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phan Minh G và Bà Lê Thị N Y, Bà Y có nghĩa vụ trả cho ông G số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

3. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu phạt cọc của ông Phan Minh G. Ông G có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

5. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, về án phí:

5.1. Ông Phan Minh G không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông G số tiền 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010564 ngày 08 tháng 02 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5.2. Ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

5.3. Bà Lê Thị N Y phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

6. Căn cứ vào các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án.

7. Về việc 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 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./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *TAND tỉnh L;*
- *VKSND tỉnh L;*
- *VKSND huyện M;*
- *CC.THADS huyện M;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

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

Nguyễn Thanh L1