

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 14/2023/DS-ST

Ngày: 03-4-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tòng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Hữu Thiện;
- Bà Nguyễn Thị Kim Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ba Thị Thanh Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Công Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 413/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXX ngày 09 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Trà M, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Khu phố B, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 07-11-2022; có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Dư Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Số nhà A, tổ C, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Anh Lại Đình C, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã TH, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Dư Quốc T, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Khu phố B, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hiện đang chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Thị Trà M, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Khu phố B, phường TG, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 06-3-2023; có mặt.

4. *Người làm chứng:* Anh Bùi Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Tổ A, khu phố TN, Phường TP, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27-4-2022, anh Nguyễn Văn P là chồng của Chị Lê Thị Trà M cùng với Chị Dư Thị N và con là Lê Quốc T giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản “*Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất*”, các bên thỏa thuận:

+ Chị N, anh T chuyển nhượng cho anh P diện tích đất 1.624, 5 m², thửa số 143, tờ bản đồ 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

+ Giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng/1 m ngang, tổng trị giá là 5.250.000.000 đồng.

+ Đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, sau 10 ngày từ ngày đặt cọc bên mua sẽ đặt cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng.

+ Bên bán chịu trách nhiệm chuyển đổi thổ cư, tách đất thành 14 sổ, chịu chi phí tách sổ và chịu hoàn toàn về pháp lý phần tách ra sổ.

+ Bên mua chịu chi phí đóng tiền thổ cư cho Nhà nước với giá thấp nhất là 400.000 đồng/ 1m²; chịu thuế chuyển nhượng.

+ Sau 02 tháng tính từ ngày đặt cọc bên bán phải hoàn thành thổ cư tách 07 sổ, tiếp sau 4 tháng tách tiếp 7 sổ còn lại cho bên mua.

+ Sau khi có sổ pháp lý đầy đủ 1 tháng sau bên mua ra phòng công chứng giao đủ số tiền còn lại tính theo giá trị những sổ đã tách.

+ Phạt cọc: Nếu bên bán không thực hiện phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc. Nếu bên mua không mua mất số tiền đặt cọc.

Đến ngày 09-5-2022 anh P chuyển vào tài khoản của anh Dư Quốc T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; tổng cộng bên bán đã nhận số tiền cọc tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Đến ngày 21-6-2022, bên mua gồm: Chị M, anh C, anh P (con Chị M), anh Bùi Văn H đến gặp Chị N, anh T ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 21-6-2022

với các nội dung thỏa thuận giống với hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022; các bên thống nhất hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022 thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022 bị hủy bỏ vì lý do anh P chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình thực hiện các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì anh Lại Đình C trực tiếp thỏa thuận, trao đổi với Chị N và anh C đều báo lại các nội dung cho Chị M và mọi việc đều có sự thống nhất của Chị M.

Chị N không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022 nên Chị M yêu cầu Chị N và anh T có trách nhiệm liên đới trả tiền nhận cọc là 800.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng; tổng cộng yêu cầu phải trả số tiền 1.600.000.000 đồng, không yêu cầu gì thêm.

Chị Lê Thị Trà M trình bày:

Quá trình làm việc với Tòa án do ngại nên chị đã trình bày chồng chị là anh Nguyễn Văn P đi nước ngoài nhưng sự thật là anh P đang chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân tỉnh Bình Phước. Ngày 06-3-2023 anh P lập hợp đồng ủy quyền cho chị tham gia giải quyết vụ kiện đặt cọc mua bán đất với Chị Dư Thị N, mọi ý kiến của chị cũng là ý kiến quyết định của anh P.

Hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022 thì vợ chồng chị không tranh chấp vì đã bị hủy bỏ và được thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022; chị khởi kiện Chị N đối với hợp đồng đặt cọc này.

Anh Lại Đình C và vợ chồng chị hùn vốn với nhau thì các bên tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 21-6-2022 các bên đến Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu vì Chị N nói Thi hành án đang giữ giấy chứng nhận QSD đất phần đất chuyển nhượng; anh C gặp anh Phạm Thanh P là chấp hành viên để tìm hiểu việc phần đất chuyển nhượng đang bị Thi hành án kê biên để đảm bảo trả nợ cho bà X; khi đó thì biết Chị N phải thi hành cho bà X khoảng hơn 700.000.000 đồng; anh Phạm Thanh P có nói nếu bên chị đưa tiền đóng vào Thi hành án số tiền hơn 700.000.000 đồng thì Thi hành án mới giải tỏa kê biên để các bên làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng được.

Bị đơn - Chị Dư Thị N trình bày:

Ngày 27-4-2022 chị và con là Dư Quốc T có lập “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất” với anh Nguyễn Văn P; chị viết 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản; các nội dung thỏa thuận giống như lời trình bày của người đại diện hợp pháp Chị M. Chị đã nhận tiền cọc của bên mua tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Khoảng tháng 5 năm 2022 chị đến nhà của anh P tại tỉnh Bình Dương, anh P nói đi nước ngoài nên bàn giao lại cho anh Lại Đình C, chị và anh C cứ thỏa thuận với nhau liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích đất 1.624,5 m², thửa 143, tờ bản đồ 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Đến cuối tháng 5 năm 2022 thì một phần diện tích đất trong thửa số 143, tờ bản đồ 12; bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu kê biên; nên chị liên hệ với anh P yêu cầu đặt cọc thêm tiền để chị nộp thi hành án thì anh P nói điện thoại cho anh C, nên chị liên hệ trao đổi với anh C, cụ thể:

+ Ngày 09-6-2022 chị điện thoại cho anh C và ghi âm cuộc trao đổi có nội dung: Chị đề cập việc đất bị phong tỏa cần số tiền 700.000.000 đồng để nộp vào thi hành án thi hành cho chị X và đề nghị bên anh C đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng.

+ Ngày 10-6-2022 anh C điện thoại cho chị và chị ghi âm cuộc trao đổi có nội dung: Chị có cho anh C biết việc Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu cho chị bán đất thửa số 143 để lấy tiền nộp vào thi hành án thi hành cho chị X và anh C nói số tiền 700.000.000 đồng mà các bên trao đổi với nhau ngày 09-6-2022 thì để 02 bên thương lượng mỗi bên lo một phần nộp cho Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

Kéo dài đến ngày 21-6-2022 Chị M đi cùng anh C và mẹ con chị đến Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D gặp anh Phạm Thanh P là chấp hành viên; lúc đó anh P T báo cho anh C, Chị M biết là đất đang bị kê biên, có đưa hồ sơ thi hành án của chị cho anh C về nghiên cứu; sau đó các bên đến quán cà phê thì Chị M nói phải làm hợp đồng đặt cọc mới thì Chị M sẽ đặt cọc thêm tiền cho chị; các bên thống nhất làm hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022, trong đó: Phần đánh máy sẵn, điền nội dung là do con của Chị M tên Nguyễn Quang P1 viết; phần nội dung ở phía sau là chị viết; lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản; có nội dung thỏa thuận giống như trong hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022.

Sau khi làm xong hợp đồng thì Chị M và anh C hẹn tuần sau qua đưa tiền nhưng sau đó không thực hiện; chị liên hệ với anh C nhiều lần và ghi âm cuộc trao đổi vào các ngày 12-7-2022, 22-7-2022, 25-7-2022, 26-7-2022.

Nếu Chị M đồng ý giá chuyển nhượng hiện nay là 100.000.000 đồng/1 m ngang thì chị vẫn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất cho Chị M như thỏa thuận đặt cọc ngày 21-6-2022; còn nếu Chị M không đồng ý với giá chuyển nhượng này, tức là Chị M không thực hiện đúng cam kết thì phải bị mất cọc.

Chị xác định hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022 thì chị và Chị M, anh C không có tranh chấp vì đã bị hủy bỏ và được thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022.

Việc nhận tiền cọc thì mẹ con chị sử dụng chung với nhau; do đó, nếu Tòa án buộc phải trả lại tiền đặt cọc hoặc hậu quả pháp lý liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì chị và T sẽ chịu trách nhiệm liên đới; không thắc mắc hay khiếu nại gì.

Anh Dư Quốc T trình bày:

Anh là con của bà Dư Thị N; ngày 09-5-2022 thì tài khoản của anh nhận được số tiền 300.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn P chuyển khoản tiền đặt cọc để chuyển nhượng QSD đất phần đất diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản

đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất là tài sản của mẹ anh, anh không có liên quan; tuy nhiên trong quá trình mẹ anh thỏa thuận với ông P, thỏa thuận với bà M cũng như trao đổi với bên đặt cọc thì anh đều chứng kiến; số tiền 800.000.000 đồng nhận đặt cọc thì mẹ con anh sử dụng chung với nhau; do đó, nếu Tòa án buộc phải trả lại tiền đặt cọc hoặc hậu quả pháp lý liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì anh và mẹ sẽ chịu trách nhiệm liên đới, không thắc mắc hay khiếu nại gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-02-2023 (bút lục số 145, số 146), Biên bản công bố tài liệu điện tử (từ bút lục số 211 đến số 214) anh Lại Đình C trình bày:

Anh xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022 giữa anh P và Chị N đã bị hủy bỏ, không có tranh chấp và được thay thế bằng hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022; vì lý do anh P chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình thực hiện các điều khoản thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì anh trực tiếp thỏa thuận, trao đổi với Chị N và đều có sự thống nhất ý kiến của Chị M, cụ thể:

+ Ngày 09-6-2022 anh và Chị N điện thoại trao đổi với nhau xung quanh hợp đồng đặt cọc mua bán đất liên quan đến diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có nội dung: Chị N đề cập việc đất chuyển nhượng bị phong tỏa nên cần số tiền 700.000.000 đồng nộp vào thi hành án thi hành cho chị X; Chị N đề nghị bên anh đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng nhưng anh có nói để gặp nhau thương lượng.

+ Ngày 10-6-2022 anh điện thoại cho Chị N, nội dung: Trao đổi với nhau xung quanh hợp đồng đặt cọc mua bán đất liên quan đến diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; Chị N nói việc Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cho Chị N bán đất thửa số 143 để lấy tiền nộp vào thi hành án thi hành cho chị X. Anh có nói số tiền 700.000.000 đồng đề cập khi trao đổi với Chị N vào ngày 09-6-2022 thì để 02 bên thương lượng mỗi bên lo một phần để nộp cho Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

Đến ngày 21-6-2022 Chị M và Chị N giao kết hợp đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận giống như nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022. Cùng ngày thì các bên đến Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu gặp anh Phạm Thanh P là chấp hành viên; để tìm hiểu việc phân đất chuyển nhượng đang bị Thi hành án kê biên để đảm bảo cho bà X; khi đó thì biết Chị N phải thi hành cho bà X khoảng hơn 700.000.000 đồng; anh Phạm Thanh P nói nếu bên anh đưa tiền đóng vào Thi hành án số tiền hơn 700.000.000 đồng thì Thi hành án mới giải tỏa kê biên để các bên mới làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng được.

Hiện nay, Chị M khởi kiện Chị N đối với hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022; việc anh và vợ chồng Chị M hùn vốn với nhau thì tự các bên giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 27-02-2023 (bút lục số 159), biên bản lấy lời khai ngày 27-02-2023 (bút lục số 161, số 162) anh Bùi Văn H trình bày:

Anh quen biết với vợ chồng anh P, Chị M và anh C đã lâu. Ngày 27-4-2022 anh P và Chị N lập “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất”, anh chứng kiến, ký tên người làm chứng; được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản; nội dung thỏa thuận như lời trình bày của Chị M và người đại diện hợp pháp. Khoảng 10-15 ngày sau, Chị N đến nhà của anh P ở tỉnh Bình Dương, khi đó có anh; anh P nói do phải đi nước ngoài nên nói với anh C và Chị N cứ trực tiếp trao đổi thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 21-6-2022 thì anh cùng Chị M, anh P (con Chị M), anh C cùng với Chị N, anh T gặp nhau; khi đó Chị M và Chị N thống nhất lập “Hợp đồng đặt cọc”, trong đó có các nội dung thỏa thuận giống như hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022; anh ký tên trong hợp đồng này, được lập thành 02 bản; phần trước do anh P viết điền vào các chỗ trống mẫu in sẵn, còn nội dung ở phía sau thì Chị N viết. Mục đích lập hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022 này là để thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 27-4-2022 bị hủy bỏ; do anh P đi nước ngoài.

Sau khi ký xong hợp đồng thì anh cùng những người nói trên đến Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện D gặp anh Phạm Thanh P (chấp hành viên); Chị M và anh C trực tiếp gặp chấp hành viên và được biết Chị N nợ tiền người khác, đất chuyển nhượng đang bị kê biên. Sau đó thì Chị M, anh C và Chị N trực tiếp trao đổi với nhau và kéo dài cho đến nay.

Tại phiên tòa:

- + Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- + Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- + Các đương sự giữ nguyên lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn; các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc đối với bị đơn. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người làm chứng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, việc vắng mặt không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh Bùi Văn H.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định trong số tiền đặt cọc có phần vốn góp của anh Lại Đình C với vợ chồng anh P, Chị M; quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì anh C là người đại diện cho bên mua (do anh P phải chấp hành án tại Trại giam Tổng Lê Chân tỉnh Bình Phước) trực tiếp trao đổi, thỏa thuận với Chị N trên cơ sở thống nhất ý kiến với Chị M; được các đương sự có liên quan trong giao dịch thừa nhận; là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, căn cứ khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa anh Lại Đình C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; anh C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh C. Ghi nhận anh C và anh P, Chị M không yêu cầu giải quyết việc hùn vốn giữa các bên.

[1.4] Các đương sự thống nhất giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản “Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất” ngày 27-4-2022 đã bị hủy bỏ và được thay thế bằng “Hợp đồng đặt cọc” ngày 21-6-2022; chỉ tranh chấp hợp đồng đặt cọc này. Do đó, căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện đối với “Hợp đồng đặt cọc” ngày 21-6-2022.

[2] Về nội dung: Xét tính hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 21-6-2022 (sau đây gọi tắt là hợp đồng đặt cọc), thấy rằng:

[2.1] Trước thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thể hiện giữa bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đã biết được tình trạng pháp lý của tài sản mà các bên sẽ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đó là quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m² thuộc một phần thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã bị Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh kê biên. Điều này được chứng minh tại các cuộc trao đổi giữa anh C và Chị N, cụ thể:

Ngày 09-6-2022 có nội dung: “Tôi xác định ngày 09-6-2022 thì tôi và Chị N có điện thoại trao đổi với nhau xung quanh hợp đồng đặt cọc mua bán đất liên quan đến diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; Chị N đề nghị bên tôi (bên đặt cọc) đưa thêm số tiền 700.000.000 đồng (ngoài số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng) nhưng tôi nói để gặp nhau thương lượng. Chị N có đề cập việc đất (đất 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng) bị phong tỏa cần số tiền 700.000.000 đồng nộp vào thi hành án thi hành cho chị X. Tôi xác định bản dịch ghi âm là đúng với nội dung ghi âm ngày 09-6-2022 mà tôi được nghe”.

Ngày 10-6-2022 có nội dung: “Tôi xác định ngày 10-6-2022 thì tôi có điện thoại cho Chị N, nội dung: Trao đổi với nhau xung quanh hợp đồng đặt cọc mua bán đất liên quan đến diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; Chị N có nói việc Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh cho Chị N bán đất thửa số 143 để lấy tiền nộp vào thi hành án thi hành cho chị X. Tôi có nói số tiền 700.000.000 đồng mà tôi đề cập khi trao đổi với Chị N vào ngày 09-6-2022 thì để 02 bên thương lượng mỗi bên lo một phần để nộp cho Chi Cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu. Tôi xác định bản dịch ghi âm là đúng với nội dung ghi âm ngày 10-6-2022 mà tôi được nghe”.

Các nội dung trên được lặp lại nhiều lần trong quá trình trao đổi giữa anh C và Chị N vào các ngày 12-7-2022, 22-7-2022, 25-7-2022 và ngày 26-7-2022, có nội dung: “Tôi xác định ngày 26-7-2022 thì tôi có điện thoại cho Chị N, nội dung: Tôi đề nghị Chị N trả lại tiền cọc 800.000.000 đồng thì Chị N đồng ý nhưng khi nào Chị N bán được đất nhưng tôi phải có thời gian cụ thể việc trả tiền. Tôi xác định bản dịch ghi âm là đúng với nội dung ghi âm ngày 26-7-2022 mà tôi được nghe”, đã được các đương sự thừa nhận tại Biên bản công bố tài liệu điện tử ngày 09-3-2023 (từ bút lục số 211 đến số 214); phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cung cấp: Quyết định số 04/QĐ-THADS ngày 14-4-2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m², thuộc một phần thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện, tỉnh Tây Ninh; T báo số 48/TB-CCTHADS ngày 15-4-2022 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản; được tổng đạt cho Chị N vào ngày 20-5-2022 (bút lục số 71, số 72); phù hợp với T tin thi hành án về chị X được bên đặt cọc đưa ra trong nội dung trao đổi; được Chị M và người đại diện hợp pháp thừa nhận tại phiên tòa “Trước ngày 21-6-2022 có nghe bên bán nói về việc đất chuyển nhượng bị kê biên”; tất cả những tình tiết này phù hợp với sự kiện thực tế đã xảy ra sau đó đều được các đương sự, người làm chứng thừa nhận là ngày 21-6-2022 các bên đã đến Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh để xác định lại việc đất chuyển nhượng bị kê biên, đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Quyền sử dụng đất diện tích 1.000 m², thuộc một phần thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không cho phép người sử dụng đất thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên biết việc này nhưng vẫn giao dịch đã vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 21-6-2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.624,5 m², thửa số 143, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp N, xã B, Huyện D; được ký kết giữa Chị M và Chị N đã vi phạm điều cấm của luật, có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng và bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của 02 bên thì không phạt cọc; hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự; không phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chị M: Buộc Chị N, anh T phải hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Chị M.

[3] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Án phí : Căn cứ khoản 4 Điều 27 của 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:

[4.1] Do Tòa án chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn nên Chị N, anh T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4.2] Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu phạt cọc nên Chị M phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc là 800.000.000 đồng, cụ thể: 20.000.000 đồng + 4% X (800.000.000 đồng – 400.000.000 đồng) = 36.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của 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 Chị Lê Thị Trà M đối với Chị Dư Thị N và anh Dư Quốc T về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc.

Chị Dư Thị N và anh Dư Quốc T có trách nhiệm liên đới trả cho Chị Lê Thị Trà M số tiền đặt cọc 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Lê Thị Trà M đối với Chị Dư Thị N và anh Dư Quốc T về yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Chị Dư Thị N và anh Dư Quốc T phải liên đới chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Chị Lê Thị Trà M phải chịu 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 18.300.000 (mười tám triệu ba trăm ngàn) đồng mà Chị M đã nộp tại các Biên lai thu số 0012830, 0012832 ngày 25-11-2022; Chị M phải nộp thêm số tiền 17.700.000 (mười bảy triệu bảy trăm ngàn) đồng.

5. 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 qui định tại các Điều 6, 7 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.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THADS Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu

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

(đã ký)

Trần Thanh Tòng

