TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DUY XUYÊN** **TỈNH QUẢNG NAM** Bản án số: 70/2023/DSST Ngày 20 - 7 – 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 DUY XUYÊN, TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Tám.

- Các hội thẩm nhân dân: Bà Hứa Thị Hoàng và bà Phạm Thị Cang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên tỉnh Quảng Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 64/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Kiều T – sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn SV, xã DN, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn K – sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn TSĐ, xã DH, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Bà Đỗ Thị Yến O – sinh năm 1976.

Địa chỉ: KP Mỹ Trung, phường An Mỹ, TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của ông K, bà O: Ông Kiều T – sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn SV, xã DN, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

2. Bị đơn*:* Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1966; ông Trần Ngọc Chuyển, sinh năm 1997; ông Trần Văn Đâu, sinh năm 1993; ông Trần Văn Châu, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Thôn TSĐ, xã DH, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Ông T, bà X có mặt, tất cả những người còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện lập ngày 04/5/2022, các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Kiều T trình bày:

Ngày 19/01/2019, giữa ông, ông K, chị O và gia đình bà X có thỏa thuận mua bán một thửa đất 150m^2 là lô phụ tái định cư DH của nhà bà X tuy nhiên thời điểm đó đất chưa ra sổ đỏ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Bên ông có đặt cọc cho gia đình bà X số tiền 400.000.000 đồng. Sau đó, bên ông có giao thêm cho con bà X là Trần Ngọc Chuyển số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng bên ông đã giao cho gia đình bà X 500.000.000 đồng. Hiện tại, gia đình bà X đã nhận được sổ đỏ trong đó có 3 lô phụ nhưng không chịu làm thủ tục chuyển nhượng cho ông, ông K và bà O. Vì vậy, ông, ông K và bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà X và các con là Trần Ngọc Chuyển, Trần Văn Đâu, Trần Văn Châu trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng. Tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

Tại các văn bản trả lời ý kiến lập ngày 19/7/2022, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà thừa nhận bà có nhận của ông T, ông K số tiền 400.000.000đ, sau đó Trần Ngọc Chuyển có nhận thêm 100.000.000đ. Tổng cộng là 500.000.000đ. Việc gia đình bà không bán đất cho bên mua cũng một phần do lỗi của ông K.
Khi gia đình bà thuộc diện giải tỏa và được nhận đất tái định cư thì các con bà đã có vợ có chồng nên mỗi đứa được cấp một lô đất tái định cư. Đối với Trần Ngọc Chuyển chưa có vợ nhưng thời điểm đó chú K nói rằng Chuyển có đăng ký kết hôn thì chắc chắn sẽ nhận được lô tái định cư và chú K sẽ lấy lô đất này khi Chuyển nhận được. Hiện nay bà đồng ý trả lại cho ông T, ông K số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và tính lãi suất theo lãi suất Ngân hàng cho vay theo quy định.

Ý kiến ông Trần Ngọc Chuyển: Ông thừa nhận có nhận của ông K số tiền 500.000.000đ và ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc.

Ý kiến ông Trần Văn Đâu: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O và ông K. Vì em trai ông là Trần Ngọc Chuyển nợ nần không có tiền trả nợ nên ông K có nói sẽ giao tiền cho em ông trả nợ và yêu cầu ông về ký giấy tờ. Ông đi làm và do công việc bận rộn nên ông nghĩ về ký cho mẹ ông để nhận tiền. Ông có ký vào giấy nhận tiền nói trên nhưng ông không nhận tiền.

Ý kiến của ông Trần Văn Châu: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O và ông K. Bản thân ông không hề biết gì về việc mua bán, đặt cọc đất đai giữa gia đình ông và ông Kiều T. Ông không có nhận tiền và không liên quan gì đến nội dung giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc. Chữ ký và chữ viết cũng như dấu vân tay trong giấy đó không phải là của ông.

Bản kết luận giám định số 151/KL-KTHS ngày 10/10/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam kết luận:

"1. Chữ ký đứng tên Trần Văn Châu trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so

với chữ ký đứng tên Trần Văn Châu trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 không phải do cùng một người ký ra

2. Dấu vân tay đứng tên Trần Văn Châu trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với dấu vân tay trên chỉ bản mẫu so sánh ký hiệu M6 không phải là dấu vân tay của cùng một người"

***Ý kiến của kiểm sát viên*:**

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng đân sự.

- Về nội dung: Sau khi xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện nội dung vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà X, ông Đâu và ông Chuyển có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, ông K, bà O số tiền cọc là 500.000.000đ và tiền bồi thường phạt cọc là 500.000.000đ. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng**: Bị đơn là ông ông Trần Văn Châu, Trần Văn Đâu và Trần Ngọc Chuyển đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] **Về nội dung:** Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Tại hồ sơ và tại phiên tòa thể hiện: Ngày 19/01/2019, ông Kiều T, ông Nguyễn K và bà Đỗ Thị Yến O (sau đây gọi chung là bên mua) và gia đình bà Nguyễn Thị X gồm bà X, Trần Ngọc Chuyển, Trần Văn Đâu, Trần Văn Châu (sau đây gọi chung là bên bán) có thỏa thuận "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc". Theo đó, gia đình bà X và các thành viên trong hộ đồng ý bán cho bên mua một lô phụ 150m^2 tại khu tái định cư giai đoạn 2 của Khu TĐC ven biển DH (mà bên bán đang thời điểm nhận lô tái định cư đầu tiên chưa ra sổ đỏ) với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Bên mua đã đặt cọc trước số tiền 400.000.000đ, số tiền còn lại khi nào có sổ đỏ cho bên A thì ra hợp đồng công chứng bên mua sẽ trả đủ tiền cho bên bán.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà X, ông Chuyển đã nhận số tiền 400.000.000đ, sau đó ông Chuyển có nhận thêm của bên mua số tiền 100.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Xét Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ngày 19/01/2019 thì thấy:

Về chủ thể: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc thì bên mua có các ông bà: ông T, ông K, bà O, còn bên bán có bà X và ông Chuyển đã thỏa thuận ký vào hợp đồng, còn Trần Văn Đâu là người ký sau. Đối với Trần Văn Châu thì không tham gia thỏa thuận mua bán và không ký vào giấy chuyển nhượng, đặt cọc nêu trên. Lời khai của ông Châu phù hợp với kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam: Chữ ký và dấu vân tay không phải do một người ký và vân tay không phải của một người. Vì vậy Bà X, ông Đâu và ông Chuyển là những người có nghĩa vụ trong giao dịch được xác lập nêu trên.

Về nội dung: Các bên thỏa thuận như sau: "*Khi nào có sổ đỏ cho bên A thì ra hợp đồng công chứng, bên B trả đủ số tiền còn lại cho bên A*". Đây là hợp đồng đặt cọc có điều kiện. Thời điểm các bên giao dịch, gia đình bà X thuộc giải tỏa đến bù và bố trí tái định cư nhưng chưa nhận được đất. Ngày 22/02/2021, UBND huyện Duy Xuyên đã Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Trần Văn Linh và bà Trần Thị X, theo đó hộ bà X được cấp 5 thửa đất trong đó có 02 lô chính và 03 lô phụ đứng tên bà X và các cặp vợ chồng cùng sống trên thửa đất. Tại phiên tòa bên bán thừa nhận và phù hợp với kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Duy Xuyên thì các thửa đất của hộ gia đình bà X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 8 và tháng 12/2021, lô đất cấp cho hộ ông Trần Văn Châu và bà Nguyễn Thị Thu Thanh và lô đất B6-10 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X là chưa đăng ký biến động, còn lại các thửa đất khác đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho người khác. Như vây, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X, ông Chuyển, ông Đâu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng cho ông T, ông K, bà O một lô phụ trong khu tái định cư diện tích 150m^2 là bên mua đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết. Theo thỏa thuận của các bên, nếu bên A không tiếp tục thực hiện hợp đồngthì bên A phải trả lại số tiền đặt cọc cho bên B và bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T chỉ yêu cầu bên B bồi thường 500.000.000đ tiền phạt cọc. Vì vậy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà X, ông Đâu và ông Chuyển có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, các bên thừa nhận không rõ ai là người ký và điểm chỉ chữ ký và dấu vân tay của ông Trần Văn Châu trong giấy chuyển nhượng và đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Châu có nghĩa vụ nhưng ông Châu chứng minh được chữ ký không phải của ông nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng về giám định chữ ký, dấu vân tay của ông Trần Văn Châu.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 288, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn Đâu, ông Trần Ngọc Chuyển có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Kiều T, bà Đỗ Thị Yến O và ông Nguyễn K số tiền nhận cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng)

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Kiều T, ông Nguyễn K và bà Đỗ Thị Yến O liên đới hoàn trả chi phí tố tụng số tiền 5.570.000 đ (Năm triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng) cho ông Trần Văn Châu.

3- Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm số tiền 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn Đâu, ông Trần Ngọc Chuyển liên đới chịu.

Hoàn trả cho ông Kiều T số tiền 28.500.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 2077 ngày 21/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 20/7/2023). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
-TAND tỉnh QNam

-VKSND Duy Xuyên
-THADS Duy Xuyên.
-Các đương sự
-Lưu HS,AV

Võ Thị Tám