TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HOÀNG MAI** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **09**/2023/DS - ST
Ngày: 17 - 8 - 2023.
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Tân và ông Bạch Hồng Sơn

***- Thư ký phiên Tòa*:** Bà Hồ Thị Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai tham gia phiên tòa: Bà Đào Giang Lệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2023/QĐST- DS ngày 17 tháng 7 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 31/7/2023 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 911/TB-TA ngày 07/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khối Á, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Có mặt

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: K, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Có mặt

- Bị đơn: Ông Lê Đăng B, sinh năm 1963 và bà Đậu Thị Q, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H bà Lê Thị H1 thống nhất khai:

Ngày 06/01/2022 bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 có viết giấy đặt cọc mua đất với ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q dự kiến chuyển nhượng một phần thửa đất số 518, tờ bản đồ số 134-77 tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 513481

ngày 10/01/2008 mang tên Lê Đăng B và Đậu Thị Q. Phần đất ông B bà Q cam kết chuyển nhượng có kích thước 14mx27m, giá trị phần đất chuyển nhượng là 1.211.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm mười một triệu đồng). Giấy đặt cọc mua đất do bà Nguyễn Thị H viết, sau đó bên bán và bên mua cùng ký vào. Tại thời điểm viết giấy thì ông B và bà Q đã nhận của bà H và bà H1 số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, hẹn sau 20 ngày sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp và bên mua sẽ trả đủ tiền. Hai bên có thỏa thuận trường hợp đến ngày công chứng mà bên mua không thanh toán đầy đủ sẽ mất cọc, bên bán không chịu làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ phạt cọc gấp 3 lần. Đến hẹn, ông B và bà Q không chịu giao kết hợp đồng, bà H và bà H1 đã liên hệ đòi lại số tiền đặt cọc nhưng không được. Lý do ông B và bà Q cho rằng không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng do ông B và bà Quảng l thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì bà H và bà H1 không thỏa thuận việc ông B và bà Quảng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích bà H và bà H1 ký kết hợp đồng sớm để chuyển nhượng lại kiếm lời.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q thống nhất khai:

Vợ chồng ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q thừa nhận ngày 06/01/2022 có nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 số tiền 300.000.000 đồng để bán một phần thửa đất số 518, tờ bản đồ số 134-77, kích thước dự kiến chuyển nhượng là 14m x 27m, tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Giấy đặt cọc mua đất do bà Nguyễn Thị H viết, sau đó ông B, bà Q, bà H1 và bà H cùng ký tên vào. Trong giấy đặt cọc có ghi "hẹn 20 ngày sau công chứng sẽ chồng đủ tiền" tuy nhiên đó thể hiện ý chí của bà H và bà H1, vợ chồng ông bà không đọc kỹ nên đã ký tên vào. Tháng 2/2022 ông B có nộp hồ sơ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H và bà H1. Khi đặt cọc mua đất bà H và bà H1 đã thống nhất ông B và bà Q là thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi mới chuyển nhượng cho bà H1 và bà H nhưng không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Nay bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 yêu cầu ông B và bà Q phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) thì ông bà chỉ chấp nhận trả tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng nhưng bán

được đất mới trả tiền.

- *Người làm chứng ông Hồ Sỹ T khai*: Ngày 06/01/2022 ông có chứng kiến việc viết giấy đặt cọc mua bán đất giữa ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q với bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1. Các bên ký tên điểm chỉ vào giấy đặt cọc tự nguyện. Ông B bà Q đã nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Giấy đặt cọc do bà Nguyễn Thị H viết. Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Kết quả xác minh tại UBND xã Q*: Ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q có nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND xã Q không có thông tin về thời gian nộp hồ sơ của ông B và bà Q. Thông tin Biên bản xét duyệt của Hội đồng tư vấn đất đai xã Q thể hiện ngày xét duyệt là ngày 09/3/2022.

- *Kết quả thu thập tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H:* Ngày 29/12/2022, ông Lê Đăng B có nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 134-77, diện tích 1148m^2 tại bộ phận một cửa của UBND thị xã H. Việc tiếp nhận và trả kết quả giải quyết cho ông Lê Đăng B đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham tố tụng từ khi thụ lý đến nay như sau: Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đầy đủ quy định của BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157,158 của BLTTDS.

Căn cứ các Điều 117, 328, 418 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1:

Buộc ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

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, ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của BLDS năm 2015.

-Về án phí: ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp hợp đồng vay tài sản căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Bị đơn ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q có nơi cư trú tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An, căn cứ vào khoản 1 Điều 39 của BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

[2]. Quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có cung cấp cho Tòa án thẻ nhớ theo bà H trình bày có chứa nội dung các cuộc gọi của bà H liên lạc với bà Đậu Thị Q về việc thực hiện giấy đặt cọc mua đất. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung ghi âm không thể hiện ngày tháng, nội dung không rõ ràng và bà H cung cấp không theo quy định của BLTTDS. Do đó, đây không phải là chứng cứ vụ án. Tại phiên tòa ông Lê Đăng B, bà Đậu Thị Q cung cấp cho Tòa án tài liệu là sổ theo dõi của bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai, theo đó không thể hiện ngày tháng của trang sổ, thể hiện ngày nhận hồ sơ ngày 24/3 và ngày trả kết quả 16/6, không thể hiện nội dung nhận hồ sơ và trả kết quả vì nội dung gì. Ông B và bà Q không giải thích về nội dung tài liệu này. Hội đồng xét xử xét thấy đây không phải là chứng cứ vụ án.

[3]. Xét tính hợp pháp của "Giấy đặt cọc mua bán đất": Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 06/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có viết "Giấy đặt cọc mua đất" đối với một phần thửa đất số 518, tờ bản đồ số 134-77, kích thước phần đất dự kiến chuyển nhượng là 14m x 27m tại thôn H, xã Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An, được UBND huyện Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 513481 ngày 10/01/2008 mang tên chủ sử dụng đất ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q với số tiền 1.211.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 300.000.000 đồng. Bị đơn cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của bị đơn. Việc bị đơn cho rằng nội dung trong "Giấy đặt cọc mua đất" do bà H viết, thể hiện ý chí của nguyên đơn mà không thể hiện ý chí của bi đơn, bị đơn không đọc kỹ và ký tên điểm chỉ vào đó. Nhưng ông B bà Q không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Đồng thời lời khai của người làm chứng là ông Hồ Sỹ T khẳng định ông B bà Q ký tên vào giất đặt cọc mua đất hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của BLDS năm 2015, "Giấy đặt cọc mua đất" có hiệu lực pháp luật, các bên phải tuân thủ cam kết trong hợp đồng.

[4]. Xét lỗi trong việc không giao kết hợp đồng theo "Giấy đặt cọc mua đất": Ông B và bà Q cho rằng việc các bên thỏa thuận "20 ngày sau công chứng sẽ chồng đủ tiền" là do bà H tự viết không thể hiện ý chí của ông bà, ông bà không hiểu nội dung này là như thế nào. Tuy nhiên, HĐXX xét thấy ông B và bà Q đã ký tên, điểm chỉ vào giấy đặt cọc mua đất tự nguyện nên lời khai của ông bà là không có căn cứ. Bà H và bà H1 đều thống nhất nội dung "20 ngày sau công chứng sẽ chồng đủ tiền" được hiểu là 20 sau ngày 06/1/2022 các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định, bà H và bà H1 sẽ trả đủ tiền vào ngày ký kết hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy về nội dung thỏa thuận "20 ngày sau công chứng sẽ chồng đủ tiền" được hiểu là 20 ngày sau ngày 06/01/2022 các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là thời hạn giao kết hợp đồng. Nếu bên nào vi phạm sẽ chịu hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đến thời hạn giao kết hợp đồng ông B và bà Q không giao kết hợp đồng với bà H và bà H1 vì lý do ông bà đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã Q. Kết quả xác minh tại UBND xã Q không thể hiện ngày bị đơn nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ thể hiện thông tin ngày 09/3/2023 có biên bản xét duyệt của hội đồng tư vấn đất đai xã Q đối với ông Lê Đăng B. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H cung cấp ngày 29/12/2022 ông Lê Đăng B nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa của UBND thị xã H. Tại giấy đặt cọc mua đất đề ngày 06/01/2002, không có nội dung thỏa thuận ông B và bà Quảng l thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời bà H và bà H1 không thừa nhận có thỏa thuận nhưng ông B và bà Q trình bày. Ông B và bà Q không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Ông B và bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 513481 ngày 10/01/2008 đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 134-77 do đó đã đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không cần phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định lỗi không giao kết hợp đồng thuộc về ông B và bà Q, bà H và bà H1 không có lỗi. Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của BLDS ông B và bà Q phải trả lại tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho nguyên đơn và chịu phạt cọc.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy tại "Giấy đặt cọc mua đất" đề ngày 06/01/2022 có thể hiện thỏa thuận "Nếu đến ngày công chứng mà bên mua không chồng hết tiền thì sẽ bị mất cọc, bên bán mà không thực hiện đúng cam kết thì bị phạt gấp ba lần tiền cọc". Căn cứ khoản 2 Điều 328 BLDS 2015, bị đơn có thể bị phạt cọc gấp 3 lần tiền cọc. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn tự nguyện yêu cầu phạt cọc số

tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận. Tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 600.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do đó bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 28.000.000 đồng. Hoàn trả số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

[7]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 328, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147 của BLTTDS; khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1.

2. Buộc ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) theo "Giấy đặt cọc mua đất" đề ngày 06/01/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q phải chịu 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1 số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003745 ngày 05/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

4. Quyền yêu cầu thi hành án: 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1, bị đơn ông Lê Đăng B và bà Đậu Thị Q có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trọng thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Hồng Lĩnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bạch Hồng Sơn **Đặng Văn Tân Phạm Hồng L**