TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH LA

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

Bản án số: 33/2023/DS-ST
Ngày: 11-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH LA

- 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. Ông Nguyễn Thành H.
2. Ông Lý Quốc Tr.

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

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh LA xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, về việc *"Tranh chấp đặt cọc"* theo quyếtđịnh đưa vụ án ra xét xử số 44/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện V, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị C, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Đ, xã Th, huyện TP, tỉnh LA.

Theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2023.

Bị đơn: Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện M, tỉnh LA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Như Ý, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Ô, xã B, thị xã K, tỉnh LA.

Bà C có mặt; bà Ý có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông Đ và bà T vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Nguyễn Thanh L:

Trong đơn khởi kiện, ông Nguyễn Thanh L khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T liên đới trả số tiền cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Tại phiên tòa, bà C xác định ông Nguyễn Thanh L chỉ khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang Đ và bà Huỳnh Thị Thanh T liên đới trả số tiền cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, ông L rút yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ý kiến, đề nghị của bị đơn - Ông Trần Quang Đ: Quá trình làm việc, ông Trần Quang Đ không đồng ý trả số tiền đặt cọc và phạt cọc với lý do là do ông L vi phạm hợp đồng.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Như Ý trình bày: Hợp đồng đặt cọc do ông Đ đọc cho bà Ý ghi lại. Hợp đồng này bà Ý được chia tiền cò là 2%, tổng cộng là 24.000.000 đồng nhưng ông Đ mới đưa được cho bà Ý 12.000.000 đồng, còn 12.000.000 đồng ông Đ nói giữ đến khi công chứng mới đưa. Về số tiền cò này thì bà Ý chấp nhận theo quyết định của T1 xét xử. Nếu Tòaán xử bà Ý trả lại thì bà Ý sẽ trả lại.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn - Ông Nguyễn Thanh L cung cấp: Giấy chứng minh nhân dân (bản photo), hộ khẩu (bản photo), hợp đồng đặt cọc (bản chính), G 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, Biênkhông tiến hành đối chất được, B tra việc tiếp cận, giao nộp và công khai chứng cứ, B1 không hòa giải được.

Các tình tiết của vụ án:

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

Vào ngày 23/4/2022 ông L và vợ chồng ông Đ bà T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.000m^2 thuộc quyền sử dụng đất thửa đất 1936 tờ bản đồ số 10, chiều ngang 50m, chiều dài 105m, theo Giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CO465530, số vào sổ CH 030904, do ông Trần Quang Đ đứng tên giá tiền là 1.200.000.000 đồng. Bà Ý là người lập hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông Đ bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng ghi tên bà T phía trên nhưng bà T không có ký tên dưới hợp đồng). Hợp đồng lập thành 03 bản, có 01 bản chính còn scan ra hai bản. Trong đó, thỏa thuận thanh toán hai lần, lần một ngày 23/4/2022 ông L đặt cọc 150.000.000 đồng, lần hai ngày 23/6/2022 khi ông Đ bà T

hoàn tất thủ tục thì ông L sẽ trả hết 1.050.000.000 đồng còn lại. Ông Đ đã cho bà Ý số tiền môi giới (cò) 12.000.000 đồng. Hợp đồng ban đầu không có kích thước là ngang 50m, dài 105m. Phần thể hiện kích thước là phần do bà Ý ghi thêm. Hợp đồng cũng không có nội dung: Theo như thỏa thuận đo bao nhiêu mét tính tiền bấy nhiêu như theo thỏa thuận giá 24 triệu/m ngang.

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

Ông L trình bày: Sau khi ký hợp đồng thì ông L có thỏa thuận bằng điện thoại với ông Đ rồi ông long nói bà Ý ghi thêm kích thước là chiều ngang 50m, dài 105m.

Ông Đ trình bày: Sau khi ký hợp đồng không có việc ông L 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[2]), chứ không bán theo kích thước như vậy. Ông Đ thỏa thuận cho bà Ý số tiền hoa hồng môi giới (cò) 24.000.000 đồng

Bà Ý trình bày: Hợp đồng này do ông Đ đọc cho bà Ý ghi lại. Hợp đồng ban đầu không có ghi rõ kích thước chuyển nhượng là chiều ngang 50m, chiều dài 105m. Sau khi lập hợp đồng và ký xong, mỗi bên giữ 01 bản, ông L có nói đã liên lạc điện thoại với ông Đ nên yêu cầu bà Ý ghi thêm vào bản ông L giữ trước rồi bà Ý cùng ông L xuống nhà ông Đ để ghi thêm nội dung thỏa thuận đó vào bản hợp đồng ông Đ giữ nhưng không gặp ông Đ ở nhà do ông Đ đi vắng.

Hợp đồng này bà Ý được chia tiền cò là 2%, tổng cộng là 24.000.000 đồng nhưng ông Đ mới đưa được cho bà Ý 12.000.000 đồng, còn 12.000.000 đồng ông Đ nói giữ đến khi công chứng mới đưa. Về số tiền cò này thì bà Ý chấp nhận theo quyết định của Tòa án khi xét xử. Nếu Tòa án xử bà Ý trả lại thì bà Ý sẽ trả lại.

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 Cổngthông tin điện tử Tòa án.

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 "hợpđặt 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, bà Huỳnh Thị Thanh T, bà Lê Thị Như Ý: Ông Đ bà T vắng mặt không có lý do dù đã được tống đạt hợp lệ nhiều lần; bà Ý có yêu cầu giải quyết vắng mặt. 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 và bà Ý.

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

[3.1]. Qua lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ thể hiện: Vào ngày 23/4/2022 ông L và vợ chồng ông Đ bà T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.000m^2 thuộc quyền sử dụng đất thửa đất 1936 tờ bản đồ số 10, theo Giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CO465530, số vào sổ CH 030904, do ông Trần Quang Đ đứng tên giá tiền là 1.200.000.000 đồng. Bà Ý là người lập hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông Đ bà T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng ghi tên bà T phía trên nhưng bà T không có ký tên dưới hợp đồng). Hợp đồng lập thành 03 bản, có 01 bản chính còn scan ra 02 bản. Trong đó, thỏa thuận thanh toán hai lần, lần một ngày 23/4/2022 ông L đặt cọc 150.000.000 đồng, lần hai ngày 23/6/2022 khi ông Đ bà T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông L sẽ trả hết 1.050.000.000 đồng còn lại. Ông Đ cho bà Ý số tiền môi giới (cò) 12.000.000 đồng. Hợp đồng ban đầu không có kích thước là ngang 50m, dài 105m. Phần thể hiện kích thước là phần do bà Ý ghi thêm. Hợp đồng cũng không có nội dung: Theo như thỏa thuận đo bao nhiêu mét tính tiền bấy nhiêu như theo thỏa thuận giá 24 triệu/m ngang.

[3.2]. Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/4/2022 giữa ông Trần Quang Đ và ông Nguyễn Thanh L do ông Long cung c bản chính, ông Đ cung cấp bản scan có sự khác nhau về kích thước phần diện tích đất chuyển nhượng. Theo ông L trình bày thì ông L đề nghị bà Ý ghi thêm kích thước phần diện tích đất thỏa thuận mua bán vào hợp đồng đã ký kết. Bà Ý khai ông L nói với bà Ý là có điện thoại cho ông Đ, ông Đ đồng ý nên ông L kêu bà Ý ghi thêm phần kích thước. Khi ghi thêm nội dung thì có mặt ông L, 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 23/4/2022, ông Đ bà T đã nhận số tiền cọc 150.000.000 đồng của ông L. 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngay từ khi ông L và ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không ghi rõ kích thước, vị trí phần đất chuyển nhượng cụ thể mà chỉ thỏa thuận bán theo diện tích 5000m^2 dẫn đến mỗi bên có một cách hiểu khác nhau về kích thước, vị trí phần đất chuyển nhượng. Đến nay các bên không thỏa thuận được việc điều chỉnh, bổ sung đối tượng của hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 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 L và ông Đ cùng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không phạt cọc đối với ông Đ hay mất cọc đối với

ông L. Do đó, yêu cầu khởi kiện trả cọc của ông Nguyễn Thanh L có cơ sở chấp nhận.

[3.4]. Bà Lê Thị Như Ý là người môi giới (cò), bà Ý được ông Đ cho tiền môi giới là 12.000.000 đồng. Bà Ý có ý kiến là đồng ý theo phán quyết của Tòa án. Xét thấy, ông Đ không có yêu cầu bà Ý hoàn trả trong vụ án này nên ông Đ có quyền khởi kiện yêu cầu bà Ý có nghĩa vụ trả lại số tiền 12.000.000 đồng cho ông Đ.

[3.5]. 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 L, bà Ý và sự thừa nhận của ông Đ thể hiện: Khi ông Đ ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L 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 L; 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 ông Đ trả cọc số tiền 150.000.000 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5]. Về yêu cầu khởi kiện phạt cọc của ông Nguyễn Thanh L*:* Ông Nguyễn Thanh L 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 Nguyễn Thanh L.

[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 Nguyễn Thanh L 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 7.500.000 (bảy triệu năm 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 Nguyễn Thanh L 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 Nguyễn Thanh L số tiền đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ông Trần Quang Đ có quyền khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Như Ý trả lại số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

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

5. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thườngvụ Quốc hội, về án phí:

5.1. Ông Nguyễn Thanh L không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông L số tiền 11.000.000 (mười một triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0010651 ngày 26 tháng 4 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 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

6. Căn cứ vào các Điều 271, 273 của Bộ luật Tốtụng 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 LA;*
- *VKSND tỉnh LA;*
- *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