TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ QUAO
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 63/2024/DS-ST
Ngày: 25-12-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Danh Thị Kiều Oanh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Đào

2. Bà Lương Thị Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao không tham gia phiên toà.*

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2024/TLST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Ông Thanh T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

Bị đơn: ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1986 (có mặt)

Bà Trần Mộc T3, sinh năm 1993 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 và bản tự khai của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và lời trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ông Thanh T1 như sau*:***

Ông T và ông T2 có quen biết từ trước nên ngày 09/5/2023 hai ông có thỏa thuận với nhau là ông T2 sẽ chuyển nhượng đất cho ông T diện tích 1.418,8m^2 thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ: 199-2022, do ông T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 440.000.000đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Cùng ngày 09/5/2023 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung là bên ông Tâm G tiền cọc cho ông T2 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 12/12/2023 bên vợ

chồng ông T2 sẽ với ông T làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bên ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông T2. Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung nếu bên nào vi phạm thời hạn thỏa thuận thì sẽ bồi thường gấp hai lần tiền cọc. Sau khi nhận tiền cọc thì vợ chồng ông T2 đã giao đất cho ông T canh tác từ tháng 5/2023, ông T cũng đã sửa đất và trồng hơn 100 gốc mít trên đất; đồng thời, ông T cũng có tấn cây tràm để gia cố bờ kè phần đất giáp kênh KH 9. Đến hẹn ngày 12/12/2023 và đã có trích lục bản vẽ phần đất thì ông T có yêu cầu vợ chồng ông T2 thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông T2 không thực hiện được, lúc này ông T mới biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2 đang thế chấp cho người khác để vay tiền và ông T2 không thể chuộc giấy chứng nhận về để làm thủ tục sang tên được nên ông T cũng đã giao trả lại đất cho ông T2. Sau đó, ông T có gặp vợ chồng ông T2 nhiều lần nhưng vợ chồng ông T2 không thực hiện được việc chuyển nhượng và vợ chồng ông T2 cũng không trả lại tiền cọc 340.000.000đồng cho ông T. Do vợ chồng ông T2 đã vi phạm nội dung thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T nên ông T khởi kiện đến Tòa án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Ông T4 Trường yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T2, bà T3 phải trả tiền cọc là 340.000.000đồng và phạt cọc 340.000.000đồng, tổng số tiền là 680.000.000đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng). Còn chi phí mà ông T bỏ ra cải tạo đất và trồng cây trên đất vào tháng 5/2023 là ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, ông T và ông T1 không có yêu cầu gì thêm.

*** Bị đơn ông Nguyễn Thành T5 trình bày như sau:** Ông T5 và ông Nguyễn Thanh T là bạn bè với nhau. Vào ngày 9/5/2023 ông T5 có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T diện tích là ngang 30m, dài hết đất thuộc thửa đất số 05, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.418,8m^2, đất do ông T5 đứng tên quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 440.000.000đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng), để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng đất nên ông T5 và ông T có ký hợp đồng đặt cọc ngày 9/5/2023 và ông T5 có nhận tiền cọc của ông T 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) là đúng, hẹn đến ngày 12/12/2023 sẽ làm hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T. Đồng thời, ông T5 đã giao đất cho ông T canh tác từ tháng 5/2023 và ông T cũng đã trồng mít, trồng chuối, trồng ớt trên phần đất này, đến khoảng tháng 10/2023 thì ông T đã không tiếp tục canh tác phần đất này nữa và hiện nay phần đất này không có ai canh tác. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông T5 thừa nhận vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông T được là do ông T5 còn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho người khác và ông T5 chưa có tiền trả nợ nên ông T5 chưa lấy giấy chứng nhận về được. Ông T5 thừa nhận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc mà giữa ông T5 và ông T ký kết có nội dung nếu bên nào vi phạm thời hạn thỏa thuận thì sẽ bồi thường gấp hai lần tiền cọc là đúng. Vì vậy, ông T5 thừa nhận là do vợ chồng ông vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và ông cũng xác định là không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T được nên ông T5 đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, ông T5 đồng ý cùng vợ là bà Trần Mộc T3 trả cho ông T số tiền cọc 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) và đồng ý phạt cọc 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), tổng cộng ông T5 đồng ý trả cho ông T 680.000.000đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng) nhưng hiện nay ông T5 cho rằng hoàn cảnh kinh tế khó khăn không có điều kiện trả đủ một lần nên ông T5 xin trả dần 03 lần, như sau: Lần 1: ngày 29/11/2025 trả 230.000.000đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng); lần 2: ngày 29/11/2026 trả 230.000.000đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) và lần 3: ngày 29/11/2027 trả 220.000.000đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Còn phần đất thì ông T đã giao trả lại nên ông T5 cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Ngoài ra, ông T5 không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*** Tại bản tự khai của bị đơn bà Trần Mộc T3 ngày 10/9/2024 trình bày**: Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh T2, việc thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc giữa chồng bà và ông T là bà không biết vì lúc hai người thỏa thuận với nhau bà không có chứng kiến nhưng việc ông T2 có nhận tiền cọc của ông T thì bà biết và ông T2 đem tiền về để phục vụ cho việc làm ăn trong gia đình như trồng cây ăn trái và nuôi vịt nên bà T3 cũng đồng ý cùng với ông T2 chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho ông T là 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Và bà T3 cũng yêu cầu xin hẹn đến ngày 10/11/2024 vợ chồng bà sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T. Nếu đến ngày 10/11/2024 mà vợ chồng bà không thực hiện được lời hứa sang tên thì vợ chồng bà đồng ý trả tiền theo yêu cầu phạt cọc của ông T số tiền 680.000.000đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng). Ngoài ra, bà T3 không trình bày và yêu cầu gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông Nguyễn Thanh T với ông Nguyễn Thanh T2, bà Trần Mộc T3 là "Tranh chấp đặt cọc". Bị đơn có địa chỉ tại ấp B, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang nên Tòa án nhân dân huyện Gò Quao thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.1] Bị đơn bà Trần Mộc T3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà T3 là phù hợp quy định pháp luật.

[1.2] Bị đơn ông T2, bà T3 không có yêu cầu phản tố.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T yêu cầu ông Nguyễn Thành T5, bà Trần Mộc T3 có nghĩa vụ trả tiền cọc cho ông T 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T, ông T5 thống nhất xác định: Vào ngày 09/5/2023 ông T và ông T5 có thỏa thuận là anh T5 sẽ chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ: 199-2022, diện tích trong giấy chứng nhận là 1.418,8m^2, do ông T5 đứng tên quyền sử dụng đất; đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 440.000.000đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2023 và ông Tâm G tiền cọc cho ông T5 340.000.000đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 12/12/2023 vợ chồng ông T5 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật cho ông T đứng tên và ông T sẽ giao số tiền còn lại 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung nếu một trong hai bên (bên đặt cọc và bên nhận cọc) không thực hiện đúng thỏa thuận thì phạt cọc một thành hai. Tuy nhiên, đến hẹn bên vợ chồng ông T5 không thực hiện được vì ông T5 đã thế chấp Giấy quyền sử dụng đất cho người khác và đến nay không có khả năng chuộc về được. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T và ông T5 cũng xác định là không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và ông T5 cũng thừa nhận đây là do lỗi của bên ông T5 nên ông T5 đồng ý cùng với vợ là bà Mộc T3 trả cho ông T số tiền cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và đồng ý trả tiền phạt cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét thấy, việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 118, 119, 144 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã giao kết. Vợ chồng ông T5 thừa nhận việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện là do lỗi của vợ chồng ông T5 (bên nhận đặt cọc) và ông T5, bà T3 đồng ý trả cho ông T lại tiền cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Do đó yêu cầu khởi kiện

của ông T là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với phần chi phí mà ông T đã bỏ ra cải tạo đất, làm bờ kè và trồng cây trên đất vào tháng 5/2023 thì ông T không yêu cầu gì. Ông T đã giao trả lại phần đất này cho ông T5 từ khoảng tháng 10/2023 đến nay. Ông T5 xác định phần đất này ông T đã không còn canh tác nữa và ông T đã giao trả lại đất cho ông. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông T và ông T5 không yêu cầu gì liên quan đến phần đất diện tích 1.418,8m2, thửa đất số 05, tờ bản đồ: 199-2022 nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[2.4] Đối với bị đơn là ông T5 và bà T3 thừa nhận hai người là vợ chồng hợp pháp theo giấy chứng nhận kết hôn số: 32/2014 quyển sổ số 01/2014 ngày 07/2/20214 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang và hiện nay ông bà vẫn còn sống chung nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T5 và bà T3 đồng ý trả cho ông T tiền cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 340.000.000đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng) nhưng ông T5 cho rằng hiện nay điều kiện kinh tế của vợ chồng ông đã mất khả năng thanh toán vì ông làm ăn thua lỗ và vợ chồng ông còn nợ rất nhiều người nên không có khả năng trả đủ số tiền này một lần mà ông T5 xin trả dần 03 lần, cụ thể: lần 1: ngày 29/11/2025 trả 230.000.000đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng); lần 2: ngày 29/11/2026 trả 230.000.000đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) và lần 3: ngày 29/11/2027 trả 220.000.000đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng) là hết nợ. Tuy nhiên, nguyện vọng trả tiền của vợ chồng ông T5 không được ông T đồng ý mà ông T yêu cầu vợ chồng T5 phải trả số tiền nợ đủ một lần nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với nguyện vọng trả nợ của vợ chồng ông T5.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 680.000.000đồng x 5% = 34.000.000đồng buộc ông T5, bà Mộc T3 phải có nghĩa vụ nộp.

Yêu cầu của ông T được chấp nhận nên hoàn trả lại tiền tạm ứng phí mà ông đã nộp là 15.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006050 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, điểm a khoản 1 Điều 92, 147, khoản 1 Điều 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 118, 119, 144, 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 2 Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Nguyễn Thanh T2, bà Trần Mộc T3 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh T tổng số tiền 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông T2, bà T3 chưa trả đủ số tiền nêu trên thì ông T2, bà T3 còn phải chịu lãi suất theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 34.000.000đồng (ba mươi bốn triệu đồng) buộc ông T2, bà Mộc T3 phải có nghĩa vụ nộp.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng phí cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 15.600.000đồng (Mười lăm triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006050 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án ngày 25/12/2024. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

"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 các Điều 6, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự 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".

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

(Đã ký)

Danh Thị Kiều Oanh

Nơi nhận:
-TAND tỉnh;
-VKS Gò Quao;
-Chi cục THA;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.