

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 10/2024/DS-ST

Ngày: 03/4/2024

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Lộc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Quang Lương

Bà Dương Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường xét xử dân sự của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2024/QĐST-DS ngày 07/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974 và ông Nguyễn Ph, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Ông Phùng, bà Thành có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Số Đường, KĐT Lakeviw City, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2024. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Thường P, Luật sư, Văn phòng Luật sư Công Bằng; địa chỉ: Số 20 đường Thái Phiên, TDP6 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/8/2023, trong các văn bản tố tụng và trong các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phùng, bà Thành trình bày:

Bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị T có trao đổi mua bán đất của bà T tại thửa đất 175 tờ bản đồ 13 thuộc thôn, xã Xuân Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng

Bình, bà Th mua đất mặt tiền 1m đất giá 30.000.000 đồng, khi đó bà Th mua 10m mặt tiền với giá 300.000.000 đồng, (việc thỏa thuận 1m mặt tiền đất giá 30.000.000 đồng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản nào cả) bà T bớt cho Th 10.000.000 đồng và bà T có trách nhiệm làm GCNQSDĐ cho bà Th. Sau đó, bà T có gọi điện cho bà Th để bán toàn bộ thửa đất có 46m mặt tiền với giá 30.000.000đ/1m, chiều sâu thì từ trước ra sau. Tổng đất mặt tiền của bà T là 46m có giá 1.380.000.000 đồng, nếu mua toàn bộ 46m mặt tiền thì bà Thành phải thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng mua thửa đất với giá 1.400.000.000 đồng. Mọi thủ tục làm GCNQSDĐ do bà Tuyên làm.

Với thỏa thuận mua đất như trên, bà Th có đặt cọc bà T 02 lần, lần 1 khoảng tháng 3/2020, đặt cọc 150.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 20/3/2021, đặt cọc 1.010.000.000 đồng, bà T và bà T viết giấy nhận cọc của 02 lần trên vào ngày 20/3/2021 với số tiền 1.160.000.000 đồng. Sau đó bà T không bán mà cho rằng bán 1m² đất giá 3.000.000 đồng nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Bà Th ông Ph vẫn đồng ý mua đất với giá 1m mặt tiền là 30.000.000 đồng, nếu bà T không đồng ý bán thì đề nghị phải trả cho ông bà số tiền đã nhận cọc là 1.160.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.160.000.000 đồng.

Tại phiên toà bà Th, ông Ph thay đổi lại nội dung khởi kiện ông, bà vẫn đồng ý mua đất với giá 1m mặt tiền là 30.000.000 đồng, nếu bà T không đồng ý bán thì đề nghị phải trả cho ông bà số tiền đã nhận cọc là 1.160.000.000 đồng và tiền lãi suất 10% năm tính từ ngày viết giấy nhận cọc là 348.000.000 đồng, tổng cộng là 1.580.000.000 đồng.

Ông Ph, bà Th rút yêu cầu phạt tiền cọc là 1.160.000.000 đồng không yêu cầu Toà án giải quyết.

** Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Bà T và bà Th ở sát nhà nhau, bà Th biết bà T kinh tế khó khăn và ý định muốn bán đất để nuôi con ăn học nên bà Th đồng ý mua với giá 3.000.000/m² và đã đặt cọc nhiều lần với số tiền là 1.160.000.000 đồng. Bà T và bà Th thống nhất nếu bà Th không đủ tiền thì có bao nhiêu tiền bà T cắt đất bấy nhiêu. Vì để quá lâu nên bà T giục bà Th nếu không mua hết có bao nhiêu tiền bà T cắt đất bấy nhiêu, tính ra bà T nhận tiền cọc 1.160.000.000 đồng chưa đủ 15m mặt tiền, bà T tính tròn với số tiền đó chỉ cắt được 15m x 27m bằng 405m², trong tổng số diện tích đất 1221,7m² như vậy mặt tiền bà T còn lại 31m.

Khi bà Th, bà T đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên địa chính xã trình bày để xin cắt đất, địa chính xã là anh Trần Xuân Đ lấy lý do là chồng bà T đi Nam Phi chưa về nên bà T không có đủ quyền bán đất nhưng anh Đ nhiều lần không trả sổ đỏ cho bà T. Ông Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đến ngày 24/10/2023 bà T mới lấy lại được.

Bà T nhiều lần gọi bà Th để trả cọc nhưng bà Th thấy đất có giá trị nên không chấp nhận nhận lại tiền cọc và cứ nói để vậy đợi chồng bà T đi nước ngoài về rồi làm giấy tờ cũng được. Nay chồng bà T đã về thì bà T có gọi cho bà Th để làm thủ tục bán đất thì bà Th nói không mua nữa vì đất đã hạ giá và bây giờ bà Th muốn mua đất từ 3.000.000/m² lại hạ giá xuống 1.500.000/m². Nếu bà Th không chấp nhận

mua đất với giá khi ban đầu thì bà Th mất tiền cọc. Hoặc bà T bán cho bà Th 15m đất mặt tiền.

Việc bà Th kiện thì bà T nhận thấy: Việc mua bán không thành vì xã không cho bà T mua bán đất, cả bà Th cũng biết nhưng lúc đó thấy đất đang sốt giá nên vẫn muốn mua cho bằng được. Nay đất hạ giá thì không muốn mua nữa thì bà Th đòi tiền cọc lại, không mua thì mất cọc nhưng bà Th lại đòi phạt cọc để mục đích không mua đất lại không mất tiền cọc.

Đất còn có đó bà T chưa bán cho ai một mét nào nay chồng bà T về vẫn có ý định bán đất cho bà Th thì bà Th không mua nữa chứ không phải bà T không bán. Nhưng bà Th lại muốn mua với giá rất thấp bà T không đồng ý. Bà Th làm đơn kiện phạt cọc bà T, vừa kiện vừa buộc bà T phải bán đất cho bà Th thật là vô lý.

Bà T xác định bà không có lỗi trong hợp đồng mua bán đất nên không có lý do gì tính tiền lãi, ngược lại bà Th nếu chấp nhận mua đất thì bà T sẽ bán cho bà Th toàn bộ thửa đất với giá trước đây 3 tỷ đồng nay đất hạ bà bán khoản 2 tỷ đến 2,5 tỷ đồng. Hoặc xử bà Th dùng tiền đặt cọc để mua đủ 3.000.000đ/m² tức là 15m mặt tiền x 27m = 405 m², nhưng do tình cảm bà T làng xóm nên bán cho 22m mặt tiền để trừ số tiền cọc mà bà Th đã đặt cọc. Bà T đã có thiện chí như vậy nhưng bà Th lại không muốn mua đất do đất hạ nên bà Th phải bị mất cọc và không phải trả tiền lãi cho bà Th ông Ph.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Ph trình bày:* Hiện tại bà Th đã đặt cọc 1.160.000 đồng để mua đất. Nay bà T vẫn đồng ý bán đất cho bà Th với giá 3.000.000đồng/1m² với giá trị thửa đất khoảng 3 tỷ đồng nay do đất hạ bà T bán cho bà Th từ khoản 2 tỷ đến 2,5 tỷ đồng. Hoặc số tiền bà T nhận cọc tương đương với 15m đất mặt tiền, do tình cảm nên cắt cho bà Th 22m đất mặt tiền. Nếu bà Th không mua thì đây là lỗi của bà Th đã đặt cọc mà không mua nên phải bị mất cọc và bà T không phải chịu tiền lãi suất như bà Th yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp giấy đặt cọc viết tay đề ngày 20/3/2021 với bị đơn, buộc bị đơn trả số tiền đã đặt cọc và phải bồi thường tiền phạt cọc. Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn có địa chỉ tại xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập, hòa giải nhưng không thống nhất được nội dung giải quyết vụ án, do đó, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn có mặt. HĐXX tiến hành xét xử.

[3]. Xét về hình thức của “Giấy cọc tiền”. Giấy cọc tiền giữa bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị T, bên giao tiền cọc ông Nguyễn Ph, bà Nguyễn Thị Th được viết tay đề ngày 20/3/2021, có chữ ký của bà T, bà Th, có ghi tên ông Ph nhưng không

có chữ ký của ông Ph, không ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra bà T, bà Th có viết “Giấy thoả thuận” cũng viết tay có chữ ký của bà T, bà Th không ghi ngày tháng năm.

Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ph, bà Th yêu cầu bị đơn bà Tuyên trả lại số tiền đã nhận đặt cọc tại giấy cọc tiền đề ngày 20/3/2021 là 1.160.000.000 đồng.

Tại phiên toà cũng như các lần hoà giải phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn với giá 30.000.000 đồng/1m² mặt tiền với trị giá thửa đất là 1.400.000.000 đồng đã trả tiền cọc 1.160.000.000 đồng còn lại 240.000.000 đồng nguyên đơn trả cho bị đơn, nếu bị đơn không đồng ý chuyển nhượng thì trả lại tiền nhận cọc và tiền lãi suất 10% năm. Phía bị đơn đồng ý bán với giá 1m² đất là 3.000.000 đồng là 3 tỷ đồng, hiện nay đất xuống bị đơn bán khoảng 2 tỷ đến 2,5 tỷ đồng hoặc bị đơn đã nhận tiền cọc tương đương 15m² mặt tiền. Nay do tình cảm bị đơn đồng ý bán cho nguyên đơn 22m² mặt tiền nếu nguyên đơn không mua thì sẽ bị mất tiền đã đặt cọc.

Các bên đều thừa nhận ngày 20/3/2021 có giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại thôn 7, xã Xuân Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 1221.7m². Giấy cọc tiền chữ viết tay có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn các bên đã thừa nhận. Khi tham gia giao dịch dân sự các bên hoàn toàn tự nguyện, nhận thức được quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Trong giấy nhận đặt cọc thể hiện bị đơn đã nhận số tiền cọc 1.160.000.000 đồng từ nguyên đơn và có thêm nội dung: *“Vậy chúng tôi viết giấy này để làm chứng nhận số tiền của ông bà trên là đúng sự thật một thời gian sau làm giấy tờ đầy đủ tôi sẽ thanh toán hoàn toàn”*. Và tại “Giấy thoả thuận” hai bên có thoả thuận nội dung như sau: *“Tôi bên A (bà Tuyên) trước khi bán đất tôi chỉ bán đất không bán thứ gì trên đất ví dụ như cây cối, nhà cửa vv. Bên B (ông Phùng, bà Thành) chỉ mua đất không mua thứ gì trên đất. Tôi lấy những thứ gì trên đất và những thứ gì tôi cần lấy và những thứ gì tôi không lấy được tôi bỏ lại trên đất rồi tôi giao đất. Vậy tôi viết giấy này để hai gia đình thoả thuận những lời trước khi mua đất và bán đất để không xảy ra tranh chấp cãi vã nếu bên A hoặc bên B sau về tranh chấp nhà cửa hoặc cây cối trên đất thì chịu trách nhiệm hoàn toàn”*.

Tuy nhiên, trong “Giấy cọc tiền” và “Giấy thoả thuận” không ghi chuyển nhượng thửa đất nào nhưng được các bên thừa nhận để chuyển nhượng thửa đất trên và không ghi giá chuyển nhượng cụ thể nên xảy ra tranh chấp về giá chuyển nhượng nguyên đơn cho rằng giá 1m² mặt tiền 30.000.000 đồng, bị đơn cho rằng 3.000.000đ/1m². Hiện tại nguyên đơn đồng ý mua, bị đơn đồng ý bán nhưng với giá trị thửa đất mà các bên đưa ra. Nguyên nhân do nguyên đơn, bị đơn khi đặt cọc tiền trong giấy không ghi giá trị chuyển nhượng thửa đất dẫn đến tranh chấp, lỗi này thuộc về nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau nên không mất cọc và không

phạt cọc. Do đó, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.160.000.000 đồng tiền đã nhận cọc.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng, bà Thành yêu cầu bị đơn bà Tuyên trả lại số tiền lãi suất 10% năm tính từ khi viết giấy đặt cọc ngày 20/3/2021 với số tiền 348.000.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự không có quy định về tính tiền lãi khi các hợp đồng đặt cọc không thực hiện được mà chỉ quy định mất tiền hoặc phạt tiền cọc. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn nguyên nhân làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của hai bên không ghi trong hợp đồng đặt cọc về giá trị thửa đất dẫn đến tranh chấp nên lỗi thuộc về nguyên đơn và bị đơn ai cũng có lỗi ngang nhau nên nguyên đơn không bị mất cọc và bị đơn không bị phạt cọc mà trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn bà Th, ông Ph yêu cầu bà T phải chịu phạt cọc 1.160.000.000 đồng. Tại phiên toà bà Th, ông Ph rút yêu cầu này nên toà án không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 1.160.000.000 đồng là 36.000.000 đồng cộng 3% của phần vượt quá 800.000.000 đồng; $360.000.000 \text{ đồng} \times 3\% = 10.800.000 \text{ đồng} + 36.000.000 \text{ đồng} = 46.800.000 \text{ đồng}$.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần không được toà án chấp nhận là $348.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 17.400.000 \text{ đồng}$, để nộp ngân sách Nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ph.

2. Tuyên bố “Giấy cọc tiền” được ký kết giữa: người nhận tiền: Bà Nguyễn Thị T; người cọc tiền: Bà Nguyễn Thị Th được viết tay đề ngày 20/3/2021 và “Giấy thoả thuận” được ký kết giữa: Bên A: Bà Nguyễn Thị T; Bên B: bà Nguyễn Thị Th, giấy không đề ngày tháng năm, hết hiệu lực.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ph số tiền đặt cọc là 1.160.000.000 đồng (*Ghi bằng chữ: Một tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng chẵn*).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thành và ông Nguyễn Phùng yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyên trả số tiền lãi suất 348.000.000 đồng.

5. Đình chỉ không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Ph yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả số tiền phạt cọc 1.160.000.000 đồng, do bà Th, ông Ph rút yêu cầu.

6. Án phí:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 46.800.000 đồng, để nộp ngân sách Nhà nước.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 17.400.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0001651 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Còn thừa 22.100.000 đồng trả lại cho bà Thành.

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 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 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.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP. Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP. Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Hoàng Văn Lộc

