

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 20/2022/DS-ST

Ngày: 28-9-2022

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 GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vạn và Đặng Thị Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Mỹ Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số phiên tòa số 21/2022/QĐDS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Lê Thị T; địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022) - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Sỹ C, địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

Anh Ngô Chí P; địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông - vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông

Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T trình bày:

Năm 2019 vợ chồng ông Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông, bà thửa đất diện tích 600m² (15m ngang x 40m dài) thuộc thửa số 356, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại tổ Y, phường N, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ540671 cấp ngày 06/5/2004 đứng tên ông Ngô Sỹ C (ông C có văn bản ủy quyền cho ông B, bà N được quyền chuyển nhượng thửa đất) với số tiền 1.275.000.000đ. Hai bên có ký các hợp đồng đặt cọc ngày 22-08-2019, ngày 06-09-2019 và ngày 10-10-2019, thỏa thuận đặt cọc số tiền 600.000.000đ để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 13/11/2019 ông, bà đã đặt đủ tiền cọc 600.000.000đ cho ông B, bà N. Từ sau ngày 13/01/2020 đến ngày 01/02/2021 ông B, bà N nhiều lần yêu cầu cầu đặt thêm tiền cọc nên ông, bà đã đưa thêm cho bà N số tiền 235.000.000đ. Tổng số tiền ông, bà đưa cho ông B, bà N theo thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc và ngoài hợp đồng (thỏa thuận miệng) là 835.000.000đ. Cuối năm 2021 ông, bà nhiều lần yêu cầu ông B, bà N thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng thì ông B không đồng ý chuyển nhượng 66m² (15m ngang x 40m dài) với giá cũ 1.275.000.000đ, ông B chỉ đồng ý tách thửa, chuyển nhượng diện tích 400m² (10m ngang x 40m dài). Vì vậy, ông N và bà T yêu cầu giải quyết hủy các hợp đồng đặt cọc đã ký kết, yêu cầu ông B, bà N hoàn trả tiền cọc 835.000.000đ và phải chịu phạt cọc số tiền 835.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà T thửa đất diện tích 600m² (15m ngang x 40m dài), thửa số 356, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tổ Y, phường N với số tiền 1.275.000.000đ. Bà có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22-08-2019, ngày 06-09-2019 và ngày 10-10-2019 để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ngoài số tiền 300.000.000đ bà và ông B nhận ngày 22-08-2019 thì bà còn nhận của ông N, bà T số tiền 535.000.000đ, cụ thể: Ngày 06/9/2019 nhận 200.000.000đ, ngày 10/10/2019 nhận 50.000.000đ, ngày 13/11/2019 nhận 50.000.000đ, ngày 13/01/2020 nhận 50.000.000đ, ngày 10/6/2020 nhận 20.000.000đ, ngày 01/10/2020 nhận 50.000.000đ, ngày 26/11/2020 nhận 50.000.000đ, ngày 05/11/2020 nhận 50.000.000đ và ngày 01/02/2021 nhận 15.000.000đ. Tổng số tiền ông N, bà T đã đặt cọc cho vợ chồng bà là 835.000.000đ nhưng đến nay vợ chồng bà vẫn chưa thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng cho ông N và bà T. Nay bà đồng ý hủy các hợp đồng đặt cọc, chấp nhận trả số tiền 1.670.000.000đ (bao gồm tiền cọc 835.000.000đ và tiền phạt cọc 835.000.000đ) cho ông N, bà T.

Bị đơn ông Ngô Sỹ B trình bày:

Năm 2004 ông Ngô Sỹ C (em trai của ông) được UBND huyện Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 356, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại tổ dân phố Y, phường N. Ngày 17/8/2015 ông C ủy quyền cho ông và bà N được chuyển nhượng thửa đất theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/8/2015. Ngày 21/8/2019 ông và bà N thống nhất cắt bán cho ông N và bà T 600m² (15m ngang x 40m dài) với số tiền 1.275.000.000đ. Hai bên thỏa thuận đặt cọc 600.000.000đ để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng, số tiền cọc chia làm 02 đợt, đợt 01 đặt cọc

300.000.000đ, đợt 2 đặt cọc 300.000.000đ. Tháng 7/2021 ông Ngô Sỹ C phân chia cho ông thừa đất số 356, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ540671 cấp ngày 06/5/2004, cấp đổi lại số CR985727 ngày 12/8/2020 đứng tên ông Ngô Sỹ C, ngày 28/7/2021 ông được phân chia theo hồ sơ số 000199.VC.002. Quá trình thực hiện thủ tục phân chia, ông phát hiện thửa đất có chiều ngang 19m, nếu tách thửa, chuyển nhượng cho ông N và bà T 15m thì thửa đất chỉ còn lại 04m ngang nên ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 600m² (15m ngang x 40m dài), ông chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 400m² (10m ngang x 40m dài) nhưng ông N và bà T không đồng ý.

Ông có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22-08-2019 và có nhận tiền cọc 300.000.000đ của ông N và bà T. Nay ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22-08-2019 và hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ. Ông không đồng ý hoàn trả 535.000.000đ vì ông N, bà T tự ý đưa cho bà N số tiền này, mặc dù bà N có nói lại với ông là có nhận thêm của ông N và bà T số tiền cọc 535.000.000đ nhưng bà N không đưa lại cho ông nên coi như ông N và bà T chưa đưa cho ông số tiền 535.000.000đ. Ông cũng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc theo yêu cầu của ông N, bà T.

Người làm chứng anh Ngô Chí P trình bày: Anh có biết việc bố mẹ là ông B và bà N bàn bạc, thống nhất cắt bán cho ông N và bà T 600m² đất thuộc thửa số 356, tờ bản đồ số 02 với số tiền 1.275.000.000đ, đã nhận của ông N và bà T tổng số tiền cọc 835.000.000đ. Sau ngày 01/02/2021 ông N và bà T không đồng ý giao thêm tiền theo yêu cầu của ông B, đồng thời yêu cầu ông B tách thửa, chuyển nhượng nhưng ông B cho rằng ông không được nhận số tiền 535.000.000đ nên không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng. Từ khi biết thực tế thửa đất số 356 có chiều ngang 19m thì ông B không đồng ý chuyển nhượng cho ông N và bà T diện tích 15m ngang x 40m dài nữa mà chỉ đồng ý chuyển nhượng 10m ngang x 40m dài với giá 1.275.000.000đ nhưng ông N và bà T không đồng ý. Bản thân anh và các anh chị em trong gia đình đã phân tích, thuyết phục ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đúng diện tích thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc nhưng ông B không thực hiện. Anh khẳng định ông B có biết việc bà N nhận số tiền 535.000.000đ của ông N và bà T vì ông B yêu cầu bà N gọi điện thỏa thuận với ông N và bà T đặt thêm tiền cọc để giải quyết việc gia đình và sau mỗi lần nhận tiền bà N đều nói lại cho ông B. Số tiền nhận từ ông N và bà T, bà N đều chi tiêu phục vụ mục đích chung cho cả gia đình.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện và các chứng cứ kèm theo, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 22/08/2019 ông N và bà T với ông B và bà N ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ540671 cấp ngày 06/5/2004 đứng tên ông Ngô Sỹ C (ông C ủy quyền cho ông B và bà N được quyền chuyển nhượng theo văn bản ủy quyền công chứng số 2113, quyền số 03/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2015 tại Văn phòng công chứng Đắk Nông). Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng 600m² (15m ngang x 40m dài), giá chuyển nhượng 1.275.000.000đ. Hợp đồng có quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, cụ thể tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện nội dung: Trường hợp bên A (ông N, bà T) không nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đặt cọc, trường hợp bên B (ông B, bà N) không chuyển nhượng thì phải hoàn trả số tiền đặt cọc và phải bồi thường cho bên A số tiền bằng số tiền đặt cọc. Ngoài ra, ông N, bà T và bà N còn ký kết các hợp đồng đặt cọc ngày 06/09/2019, ngày 10/10/2019 và thỏa thuận những nội dung tương tự như hợp đồng đặt cọc ngày 22/08/2019. Ông N và bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông B và bà N tổng số tiền 835.000.000đ, trong đó đưa cho ông B số tiền 300.000.000đ vào ngày 22/8/2019, đưa cho bà N số tiền 535.000.000đ trong các ngày 06/9/2019, 10/10/2019, 13/11/2019, 13/01/2020, 10/6/2020, 01/10/2020, 26/11/2020, 05/11/2020 ngày 01/02/2021.

[2.2] Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực dân sự, nội dung giao kết nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 600m² đất (15m ngang x 40m), thửa số 356, tờ bản đồ số 02, tại tổ Y, phường N, thành phố Gia Nghĩa. Tính đến ngày khởi kiện thì diện tích đất chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa, chuyển nhượng theo quy định pháp luật nhưng việc chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện mặc dù ông N và bà T đã nhiều lần yêu cầu. Ông B nại ra lý do ông N và bà T tự ý đưa số tiền 535.000.000đ cho bà N, bà N dùng tiền không đúng mục đích, không đưa lại tiền cho ông nên ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng là đã thể hiện ông B không có thiện chí thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, ông B còn khai nhận sau khi biết hiện trạng thửa đất có chiều ngang 19m, nếu tách thửa, chuyển nhượng cho ông N, bà T 15m ngang thì thửa đất chỉ còn lại 04m ngang nên ông không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22-08-2019. Như vậy, có căn cứ xác định ông B từ chối việc thực hiện hợp đồng, vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22-8-2019.

Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[2.3] Bà N thừa nhận ông N và bà T đã đặt cọc cho vợ chồng bà số tiền 835.000.000đ. Ông B thừa nhận có nhận tiền cọc 300.000.000đ, có biết việc bà N nhận thêm số tiền cọc 535.000.000đ của ông N, bà T nhưng cho rằng ông N, bà T không đưa trực tiếp cho ông nên ông không có trách nhiệm đối với số tiền 535.000.000đ là không có căn cứ.

Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình quy định trách nhiệm liên đới của vợ, chồng như sau:

1. Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30 hoặc giao dịch khác phù hợp với quy định về đại diện tại các điều 24, 25 và 26 của Luật này.

2. Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ quy định tại Điều 37 của Luật này.

[3] Từ những nhận định và phân tích như trên, đối chiếu với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông N và bà T là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ là 900.000đ, số tiền này ông N và bà T đã nộp tạm ứng nên cần buộc ông B và bà N hoàn trả lại cho ông N và bà T.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông N và bà T được chấp nhận nên ông B và bà N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng là 300.000đ và án phí có giá ngạch đối với số tiền cọc và phạt cọc phải trả là 62.100.000đ (Sáu mươi hai triệu một trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông N và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T với ông Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N; hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T với bà Nguyễn Thị N và hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T với bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T tổng số tiền 1.670.000.000đ (*Một tỷ sáu trăm bảy mươi nghìn đồng*), bao gồm tiền cọc là 835.000.000đ (*Tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 835.000.000đ (*Tám trăm ba mươi lăm triệu 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T số tiền 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ngô Sỹ B và bà Nguyễn Thị N phải chịu 62.400.000đ (*Sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T 31.050.000đ (*Ba mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006261 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Thị Thắm

