

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 137/2022/DS-ST

Ngày: 12/12/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Nguyễn Yên Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Cảnh

2. Bà Trần Ngọc Diệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thành Trung

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên
tòa:** Bà Ngô Thị Mỹ Trang – Kiểm sát viên

Ngày 12/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2022/TLST-DS, ngày 30/3/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 289/2022/QĐXXST-DS ngày 23/11/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Lê Minh T, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 77/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre

2. Chị Phan Thị Tố N, sinh năm 1990

Địa chỉ: số 336/58A Nguyễn Văn Luông, phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994

Địa chỉ: số 303C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2022)

- Bị đơn: ông Đồng Chí T1, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre

- Người làm chứng do bị đơn triệu tập: anh Dương Thiên C, sinh năm 1981

Địa chỉ: số 53/21, Chánh Hưng, phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

Tất cả đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 08/01/2022, anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N có đặt cọc cho ông

Đồng Chí T1 đề mua phần đất diện tích 2.868,5m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá 430.000.000 đồng. Anh T chị N đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông T1, thỏa thuận sau 30 ngày sẽ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Ngày 25/01/2022, anh T chị N có đến yêu cầu ông T1 ra thực hiện việc công chứng chuyển nhượng phần đất trên và giao tiền theo thỏa thuận. Nhưng thời điểm trên nhằm ngày 23/12/2021 âm lịch, thời điểm đó cận Tết nên giấy tờ không thực hiện kịp, do đó đợi qua Tết mới thực hiện. Việc này các bên chỉ trao đổi với nhau chứ không có lập văn bản.

Đến ngày 08/02/2022, anh T chị N có đến nhà ông T1 kêu thực hiện việc sang nhượng theo thỏa thuận, nhưng ông T1 trốn tránh không chịu gặp mặt để thực hiện việc sang nhượng phần đất trên cho anh T chị N. Sau đó, anh T chị N nhiều lần liên hệ ông T1 nhưng ông T1 trả lời đã bán cho người khác, không bán cho anh T chị N nữa nhưng cũng không chịu trả lại tiền cọc.

Nay anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N với ông Đồng Chí T1. Yêu cầu ông Đồng Chí T1 trả cho anh T, chị N tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.868,5m² tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Theo bị đơn ông Đồng Chí T1 trình bày:

Ông có phần đất diện tích 2.868,5m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông T1 ngày 19/01/2021. Ông có kêu bán phần đất nêu trên cho vợ chồng anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N. Vào ngày 08/01/2022 anh T chị N có đồng ý đặt cọc mua đất với số tiền cọc 50.000.000 đồng. Trong giấy cọc có ghi rõ “thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thì vợ chồng tôi giao đủ số tiền còn lại, nếu không sẽ mất cọc”. Do ngày đặt cọc là ngày thứ 7, anh T chị N nói qua tuần sau sẽ giao đủ số tiền còn lại (là 380.000.000 đồng) và 2 bên cùng đi công chứng ký tên hợp đồng (tức là từ ngày 10/01/2022 đến ngày 14/01/2022 là ký công chứng sang sổ). Khi đến thời hạn thì vợ chồng anh T không thực hiện đúng theo hợp đồng mà lấy lý do chưa đủ tiền. Vào ngày 23/01/2022 anh T có nói là ngày 25/01/2022 vợ chồng anh qua ký công chứng và giao đủ số tiền mua đất còn lại cho ông T1. Đến khoảng 1 giờ chiều ngày 25/01/2022 thì vợ chồng anh T xuống làm hợp đồng chuẩn bị đi công chứng và có ông Mười (địa chính xã đã nghỉ hưu, làm dịch vụ sổ đỏ) để nộp hồ sơ và đóng thuế trước bạ. Ông Mười nhận phí nộp hồ sơ và đóng thuế trước bạ là 2.000.000 đồng và vợ chồng anh T đã đưa ông Mười trước 500.000 đồng tiền xăng. Vợ chồng anh T kêu ông T1 và ông Mười chờ vợ chồng anh đi rút tiền về rồi các bên cùng lên Ủy ban xã công chứng. Tuy nhiên, đến khoảng 4 giờ chiều thì vợ chồng anh T nói đất hình chữ L và không có đường đi. Ông T1 nói không mua thì mất cọc vì 2 bên đã thỏa thuận trong hợp đồng rõ ràng rồi. Đến ngày 12/02/2022, vợ chồng anh T xuống nhà ông T1 yêu cầu trả cọc 50.000.000 đồng. Ông T1 không đồng ý, ông cho thời hạn thêm 1 tuần nữa kể từ ngày 12/02/2022 đến ngày 19/02/2022 phải chung đủ số tiền còn lại, nếu không thì mất cọc. Đến ngày 19/02/2022 vợ chồng anh T xuống nhà đe dọa yêu cầu ông

T1 trả cọc, ông T1 không đồng ý, ông T1 yêu cầu tiếp tục hợp đồng, nếu không tiếp tục mua đất thì phải mất cọc. Lần sau anh T xuống nhà yêu cầu ông T1 phải chuyển sổ cho anh T để anh T đứng tên rồi kêu người khác bán lại kiếm lời, rồi mới trả đủ phần tiền còn lại cho ông T1, ông T1 không đồng ý.

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện anh T, chị N phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T1 rồi ông T1 mới sang sổ cho anh T chị N, đồng thời ông T1 chỉ đồng ý bán với giá 180.000.000 đồng/công, chứ không đồng ý bán với giá 430.000.000 đồng như trước nữa. Trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc thì ông T1 không đồng ý trả cọc vì trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ nội dung nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất cọc.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N là anh Nguyễn Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Đồng Chí T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng anh Dương Thiên C trình bày: vào ngày 08/01/2022, anh C cũng có đến nhà ông T1 hỏi mua thửa đất số 28, tờ bản đồ 25 thì mới biết anh T chị N đã đặt cọc mua phần đất này rồi. Lúc anh T chị N lập hợp đồng đặt cọc với ông T1 thì anh C đã về trước đó rồi nên nội dung hợp đồng đặt cọc 2 bên thỏa thuận như thế nào thì anh C không biết. Sau đó khoảng 10-15 ngày thì anh C nghe ông T1 kể lại là anh T chị N không muốn mua đất nữa. Ngoài ra anh C không biết thêm thông tin gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tố N về việc yêu cầu ông Đồng Chí T1 trả tiền cọc cho anh T, chị N. Buộc ông Đồng Chí T1 trả cho anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N số tiền cọc 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N về việc yêu cầu ông Đồng Chí T1 phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N và ông Đồng Chí T1 và yêu cầu ông Đồng Chí T1 bồi thường tiền cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

- Bị đơn ông Đồng Chí T1 hiện đang cư trú tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Do đó, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1

Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện G thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Anh Lê Minh T và chị Phan Thị Tô N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tô N và ông Đồng Chí T1. Yêu cầu ông Đồng Chí T1 trả cho anh T, chị N tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.868,5m² tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với điều kiện anh T, chị N phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T1 rồi ông T1 mới sang sổ cho anh T chị N, đồng thời ông T1 chỉ đồng ý bán với giá 180.000.000 đồng/công, chứ không đồng ý bán với giá 430.000.000 đồng như trước nữa. Trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc thì ông T1 không đồng ý trả cọc vì trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ nội dung nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì mất cọc.

Căn cứ 2 bản hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 do 2 bên cung cấp và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định vào ngày 08/01/2022 ông Đồng Chí T1 đồng ý chuyển nhượng cho anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tô N thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.868,5m² tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 430.000.000 đồng. Anh T chị N đồng ý đặt cọc trước cho ông T1 số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại anh T chị N sẽ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Anh T chị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị với ông Đồng Chí T1 không thực hiện được do ông T1 không đồng ý bán đất cho anh chị nữa và đã chuyển nhượng đất cho người khác. Còn ông Đồng Chí T1 cho rằng do anh T chị N không giao số tiền còn lại cho ông nên ông đã bán đất cho người khác. Theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Tòa án thu thập được thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.868,5m² tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre hiện do chị Trần Thị Lê Xuân đứng tên quyền sử dụng đất, do đó căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì ông Đồng Chí T1 không còn quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T chị N nữa. Phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì bị đơn cũng đồng ý nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền cọc 50.000.000 đồng mà anh T chị N đã cọc cho ông T1 nhận thấy: hợp đồng đặt cọc giữa anh T chị N và ông T1 được lập thành 2 bản chính, mỗi bên giữ 1 bản, cả 2 bản hợp đồng đều do anh Trần Xuân Kỳ (tên thường gọi là Vũ) viết và ký tên mục người làm chứng. Tuy nhiên, bản chính hợp đồng đặt cọc mà anh T chị N nộp cho Tòa án không có nội dung “nếu không sẽ mất cọc”. Anh T chị N xác định nội dung “nếu không sẽ mất cọc” là do ai đó đã ghi thêm sau khi anh T chị N ra về và không có sự đồng ý của anh T chị N. Đối với bản chính hợp đồng đặt cọc mà ông T1 cung cấp nhận thấy phần nội dung “nếu không sẽ mất cọc” có dấu hiệu viết chèn thêm. Người làm chứng anh Trần Xuân

Kỹ xác định cả 2 giấy đặt cọc đều do anh Kỹ ghi, giấy ông T1 giữ là anh Kỹ ghi trước, ghi liền mạch chứ không có tẩy xóa hay viết thêm, không chen thêm nội dung. Còn giấy giao anh T chị N giữ là anh Kỹ ghi sau nhưng do lúc đó đã khoảng 11 giờ đêm, anh T chị N vội về Long An nên anh Kỹ ghi thiếu phần nội dung “nếu không sẽ mất cọc”. Lời trình bày của anh Kỹ không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án bởi lẽ trong hợp đồng đặt cọc, phía sau đoạn “nếu không sẽ mất cọc” còn có nội dung “chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật” nên không thể xảy ra việc ghi thiếu nội dung “nếu không sẽ mất cọc” ở phía trên như lời trình bày của anh Kỹ. Anh T chị N không thừa nhận các bên có thỏa thuận nội dung “nếu không sẽ mất cọc”; ngoài lời trình bày của anh Kỹ thì ông T1 không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh lý do có sự khác nhau về nội dung giữa 2 bản hợp đồng đặt cọc cũng không chứng minh được giữa ông T1 và anh T chị N có thỏa thuận nội dung “nếu không sẽ mất cọc”. Do đó, việc anh T chị N yêu cầu ông T1 trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng đã cọc là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng xét thấy: nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được ai là người có lỗi trong việc vi phạm thỏa thuận nên xác định lỗi trong trường hợp này là của cả 2 bên. Mặt khác, cả 2 bản hợp đồng đều không thể hiện nội dung các bên có thỏa thuận việc phạt cọc và hiện anh T chị N cũng chưa bị thiệt hại gì nên yêu cầu phạt cọc của anh T chị N là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của anh T chị N được chấp nhận một phần nên lẽ ra ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ông T1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Do yêu cầu khởi kiện của anh T chị N về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông T1 số tiền 50.000.000.000 đồng không được chấp nhận nên anh T chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

$$50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N và ông Đồng Chí T1. Cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N và ông Đồng Chí T1.

Buộc ông Đồng Chí T1 có trách nhiệm trả cho anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N số tiền cọc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N về việc yêu cầu ông Đồng Chí T1 bồi thường phạt cọc với số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N phải chịu án phí sơ thẩm 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007126 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N đã nộp xong tiền án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện G hoàn lại cho anh Lê Minh T, chị Phan Thị Tố N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007127 ngày 30/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Ông Đồng Chí T1 được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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, có 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.

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

Đào Nguyễn Yến Phương