

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 31/2023/DS-ST

Ngày: 09/3/2023

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ly;

2. Bà Phan Thị Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Hồ Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 487/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị Trúc Mai, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp Long Thành, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

2. **Bị đơn:**

- Ông Lê Văn Hòa, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

- Bà Lê Thị Lệ Hằng, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bà Trương Thị Trúc Mai trình bày: ngày 04/6/2021 vợ chồng ông Hòa thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 488m², thuộc

thửa đất số 29, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01278 ngày 13/9/2010, do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng với số tiền chuyển nhượng 710.000.000đồng, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng theo biên nhận ngày 04/6/2021.

Sau khi nhận tiền đặt cọc, thì vợ chồng ông Hòa hứa trong thời hạn 45 ngày sẽ cùng bà Mai đến văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nhưng hết thời hạn 45 ngày vợ chồng ông Hòa, bà Hằng không thực hiện, kéo dài thời gian, hiện nay phần đất này đang do vợ chồng ông Hòa, bà Hằng sử dụng, đất trống không có tài sản.

Vì vậy, bà Trương Thị Trúc Mai yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng liên đới trả lại cho bà Mai số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng theo thỏa thuận đặt cọc tại tờ biên nhận ngày 04/6/2021 và bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Mai khẳng định: đúng là khi thỏa thuận đặt cọc, ông Hòa, bà Hằng có thông báo đất đang tranh chấp tại Tòa án, nhưng hẹn bà với thời gian 45 ngày sẽ thực hiện, bà tin tưởng là trong thời gian này ông Hòa, bà Hằng sẽ giải quyết xong vụ án, nên đã đặt cọc để mua. Nay do không thực hiện được, bà đề nghị yêu cầu khởi kiện như tại đơn khởi kiện, không đồng ý với việc thanh toán như ông Hòa, bà Hằng đã trình bày tại phiên hòa giải ngày 21/02/2023.

- *Bị đơn ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng trình bày:*

+ *Ông Lê Văn Hòa trình bày:* Ông và bà Lê Hằng là vợ chồng, đúng vào năm 2021 ông cùng vợ có thỏa thuận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 488m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01278 ngày 13/9/2010, do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng với số tiền chuyển nhượng 710.000.000đồng, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng theo biên nhận ngày 04/6/2021, nhưng do phần đất này giữa vợ chồng ông đang tranh chấp với đương sự khác tại Tòa án, nên không thể thực hiện theo thỏa thuận sau khi ký giấy biên nhận 45 ngày sẽ thực hiện chuyển nhượng đất cho bà Mai được.

Phần tiền đặt cọc theo thỏa thuận là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) theo biên nhận ngày 04/6/2021, vợ chồng ông đồng ý thanh toán phần tiền này; đối với yêu cầu của bà Mai buộc vợ chồng ông liên đới thanh toán số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc, vợ chồng ông không đồng ý, do tại biên nhận ngày 04/6/2021 nêu việc mua bán không thành thì vợ chồng ông sẽ hoàn trả số tiền cọc.

Số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) theo biên nhận ngày 04/6/2021, vợ chồng ông đã dùng vào việc gia đình hết, nên đến hạn 45 ngày vợ chồng ông không thể thanh toán ngay cho bà Mai được. Trong thời gian này thì giữa ông với bà Mai có gặp nhau 02 lần, thỏa thuận với bà Mai sẽ hoàn trả số tiền là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) theo biên nhận ngày 04/6/2021, nhưng bà Mai đòi tiền lãi là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*), nhưng vợ chồng ông không đồng ý số tiền lãi này, mà trả lãi với số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 20/8/2022 bà Mai không chịu nên từ đó đến nay không trả cho bà Mai được.

Đúng là việc không thực hiện việc chuyển nhượng đất có phần lỗi của vợ chồng ông do yếu tố ông khởi kiện tranh chấp phần đất đang có ý định chuyển nhượng cho bà Mai, nhưng thời gian tranh chấp kéo dài hơn dự kiến của vợ chồng ông, nên không thể chuyển nhượng được, có lỗi cả hai bên mua và bán.

Nay chúng vợ chồng ông chỉ thống nhất trả cho bà Mai số tiền là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) theo biên nhận ngày 04/6/2021 và thêm 10.000.000 đồng

+ Bà Lê Thị Lệ Hằng trình bày: bà và ông Hòa là vợ chồng, đúng là vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Mai diện tích đất như bà Mai đã trình bà, cũng như ông Hòa đã trình bày; việc không thực hiện việc chuyển nhượng được là do một phần lỗi của vợ chồng bà do không ước lượng được thời gian tranh chấp vụ án cụ thể, nên đã để việc chuyển nhượng kéo dài. Đồng ý thanh toán số tiền là 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) theo biên nhận ngày 04/6/2021 và thêm 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Trương Thị Trúc Mai đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng; yêu cầu ông Hòa, bà Hằng trả tiền cọc số tiền 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 10.000.000 đồng, tổng số tiền là 60.000.000 đồng; bà Mai không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác tại phiên tòa.

Bà Mai trình bày, đúng là thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Hòa, bà Hằng có thông báo đất bà có ý định mua là đang tranh chấp, đã được Tòa án thụ lý giải quyết, đến thời điểm xét xử vụ án này thì vụ án tranh chấp đất của ông Hòa, bà Hằng vẫn chưa giải quyết xong.

- Ông Hòa, bà Hằng khẳng định giấy biên nhận là do ông Hòa viết, ông, bà đã ký giấy biên nhận và nhận tiền cọc, không thỏa thuận việc phạt cọc; ông, bà đồng ý trả 50.000.000 đồng, đồng ý trả tiền thêm 10.000.000 đồng (là phần tự nguyện của hai vợ chồng tôi). Thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, đồng ý trả cho bà Mai số tiền là 60.000.000 đồng.

Về án phí dân sự: Bà Mai, ông Hòa và bà Hằng đều thống nhất, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đã chấp hành theo quy định tại các Điều 70, 71 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận và thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị công nhận. Đối với số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng do bà Mai đã rút lại yêu cầu nên cần đình chỉ. Vì vậy, đề nghị:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Trúc Mai.

- Buộc ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng có nghĩa vụ liên đới trả bà Trương Thị Trúc Mai số tiền 60.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Trúc Mai đối với yêu cầu ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng trả số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và phạt cọc, theo đó nguyên đơn bảo đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 488m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01278 ngày 13/9/2010, do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng, hiện bị đơn đang cư trú tại huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 04/6/2021, bà Trương Thị Trúc Mai đặt cọc 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng để mua 488m², thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Long Quới 2, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01278

ngày 13/9/2010, do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp cho ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng. Tại giấy biên nhận đề ngày 04/6/2021 có nêu, đồng thuận sang nhượng thửa đất thổ cư – nhà ở cho cô: Trương Thị Trúc Mai ngụ ấp Long Thành, Long Điền B với số tiền 710.000.000đồng, cô Mai giao cọc trước 50.000.000 đồng... nếu sau việc mua bán không thành thì vợ chồng ông Hòa, bà Mai sẽ hoàn trả lại số tiền cọc, mà không có thỏa thuận phạt cọc theo đơn khởi kiện của bà Mai, cũng như không thỏa thuận về việc tính lãi đối với khoản tiền cọc.

[2.2] Tại phiên tòa, bà Mai, ông Hòa và bà Hằng đều thống nhất giấy biên nhận ngày 04/6/2021 là tài liệu, chứng cứ duy nhất chứng minh việc các bên có thỏa thuận đặt cọc; ông Hòa, bà Hằng cũng thống nhất việc có nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng của bà Mai, nên đây là tài liệu chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Mai đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu đặt cọc, theo đó bà Mai rút một phần yêu cầu với số tiền là 40.000.000 đồng, chỉ còn yêu cầu tiền phạt cọc với số tiền là 10.000.000 đồng, nên tổng số tiền bà Mai yêu cầu ông Hòa, bà Hằng phải trả là 60.000.000 đồng; ông Hòa, bà Hằng thống nhất hoàn trả cho bà Mai tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc với số tiền là 10.000.000 đồng, tổng số tiền phải trả là 60.000.000 đồng.

Xét thấy, tại phần tranh luận các đương sự đã thống nhất về việc giải quyết toàn bộ vụ án, theo đó bà Mai với ông Hòa, bà Hằng cùng thống nhất, ông Hòa, bà Hằng phải có nghĩa vụ trả cho bà Mai số tiền là 60.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc, 10.000.000 đồng tiền phạt cọc); việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, buộc ông Hòa, bà Hằng phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai tổng số tiền là 60.000.000 đồng.

Bà Mai tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền là 40.000.000 đồng tiền phạt cọc phù hợp quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ xét xử đối với số tiền 40.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do tại phiên tòa bà Mai, ông Hòa, bà Hằng thống nhất về án phí dân sự, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, bà Mai, ông Hòa, bà Hằng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu*) mà ông Hòa, bà Hằng phải trả cho bà Mai theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bà Mai được hoàn lại một phần án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 213, 289, 292, 293, 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g, h khoản 1 Điều 40 các Điều 147, 157, 217, 227, 244, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Trúc Mai đối với ông Lê Văn Hòa và bà Lê Thị Lệ Hằng.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ông Lê Văn Hòa và bà Lê Thị Lệ Hằng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Thị Trúc Mai số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Trúc Mai, với số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về án phí dân sự sơ thẩm, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm.

3.1. Bà Trương Thị Trúc Mai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0012134 ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Hoàn trả cho bà Trương Thị Trúc Mai số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

3.2. Ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng phải liên đới chịu 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hòa, bà Hằng có nghĩa vụ nộp tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo:

- Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bà Trương Thị Trúc Mai, ông Lê Văn Hòa, bà Lê Thị Lệ Hằng có mặt, có quyền kháng cáo đề yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang 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, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 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:

- VKSND H. Chợ Mới (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS H. Chợ Mới (1);
- Các đương sự (để thi hành) (4);
- Người đại diện hợp pháp của đương sự (1);
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

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

Nguyễn Trung Kiên