

Bản án số: **48/2024/DS-ST**
Ngày 10/4/2024
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 PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông **Nguyễn Phước Lộc**

Bà **Nguyễn Tường Diễm Linh Giang**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Cao Thị Nhung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 336/2022/TLST-DS, ngày 07 tháng 11 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 336/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thành C**, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường C, khu phố E, phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông **Bùi T**, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Võ Văn T1**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường D, P, Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Bà **Huỳnh Kim H**, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Hà Kim P**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông **Bùi Đức T2**, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lê Thành C - Ông Bùi T trình bày:

Ngày 24/6/2022, ông Lê Thành C có ký hợp đồng mua bán thửa đất của ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H diện tích 194,4m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/2021, có giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, đặt cọc lần thứ nhất vào ngày 24/6/2022 số tiền là 300.000.000 đồng, ông C đã chuyển vào tài khoản cho ông Võ Văn T1 số tài khoản 070052808454 ngân hàng S và nhờ ông Bùi Đức T2 ký tên đại diện lập hợp đồng đặt cọc.

Theo hợp đồng đã lập và đặt cọc cam kết lần thứ hai ngày 01/7/2022 ông C sẽ đặt cọc thêm 200.000.000 đồng, đến ngày 24/7/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.700.000.000 đồng. Nhưng ngày 29/6/2022 ông C phát hiện ông Võ Văn T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hà Kim P vào ngày 12/6/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay bà Hà Kim P đang giữ.

Như vậy, ngày 01/7/2022 ông C không thực hiện đưa thêm tiền cọc và yêu cầu ông Võ Văn T1 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại nhưng ông Võ Văn T1 đã cố tình tránh né. Ông C gọi điện thoại nhiều lần cũng không bắt máy, như vậy ông Võ Văn T1 đã lừa dối ông C.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền mua đất ngày 24/6/2022 đã ký giữa ông C và ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Kim H đối với thửa đất thửa đất số 193, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H trả lại số tiền đã đặt cọc cho ông C là 300.000.000đồng và bồi thường gấp hai số tiền đã nhận là 600.000.000đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Kim H phải trả cho ông C là 900.000.000đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H trình bày:

Ngày 24/6/2022, tôi Võ Văn T1 và vợ Huỳnh Kim H có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Lê Thành C. Nội dung là ông C sẽ đặt cọc cho vợ chồng tôi để nhận

chuyển nhượng diện tích đất 194,4m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P mà tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CY 655790. Giá chuyển nhượng thửa đất này là 2.200.000.000 đồng. Thoả thuận:

Ngày 24/6/2022 ông C đặt cọc cho vợ chồng tôi 300.000.00 đồng (đã chuyển khoản vào tài khoản của tôi qua ngân hàng S).

Lần 2 ngày 01/7/2022 trả tiếp 200.000.000 đồng.

Lần 3 ngày 24/7/2022 trả 1.700.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 24/6/2022 đến ngày 24/7/2022 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 01/7/2022 (Thứ sáu) vợ chồng tôi đã đến Văn phòng C1 để cùng ông C ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C không có đến. Do đó tôi đã gọi điện cho ông C thì ông C hẹn lại tôi vào thứ hai tuần sau nhưng đến thứ hai tuần sau vợ chồng đến văn phòng C1 nhưng ông C vẫn không có mặt và cũng không giao cho tôi số tiền 200.000.000 đồng.

Ông C hẹn thêm vào thứ hai tuần sau nhưng đến thứ hai tuần sau ông C lại hẹn tiếp mà không đến văn phòng công chứng để cùng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ngày 24/7/2022 vẫn không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông C (khoảng 15 ngày) thì vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P nhưng vào ngày nào tôi không nhớ tại Văn phòng C1. Lý do vợ chồng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P rồi nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc cho ông C vì hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi với bà P là hợp đồng có thời hạn. Cụ thể là tôi có thể mua lại thửa đất này từ bà P bất cứ lúc nào. Trước ngày 24/7/2022 tôi và bà P đã huỷ hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1.

Vì tôi và bà P có thoả thuận bán thửa đất có thời hạn (03 tháng) nên khi tôi tìm được người mua giá cao hơn (ông C) thì tôi ký hợp đồng đặt cọc với ông C. Bà P cũng đồng ý ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông C nhưng ông C nhiều lần không có mặt nên không thể ký được. Giá chuyển nhượng cho bà P khoảng 01 tỷ hay 1,1 tỷ tôi không nhớ rõ. Bà P đã trả tiền cho tôi xong và tôi cũng đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P nhưng bà P chưa sang tên vì có thoả thuận thời hạn 03 tháng mua lại nên giấy chứng nhận QSDĐ chưa biến động sang tên cho bà P.

Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông C thì vợ chồng tôi có nói cho ông C biết rõ là thửa đất này ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P. Với yêu cầu khởi kiện của ông C thì tôi đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc nhưng tôi không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của ông C vì lỗi là do ông C không cùng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng và không giao tiền cho tôi đúng thoả thuận trong hợp

đồng.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán đúng quy định tại Điều 48, 203 BLTTDS năm 2015 như: Xác định đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C. Huỷ hợp đồng đặt cọc ký giữa ông C với ông T1, bà H, buộc ông T1, bà H trả lại cho ông C 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Đình chỉ yêu cầu của ông C về việc buộc ông T1, bà H chịu phát cọc với số tiền 600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành C với bị đơn ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Bị đơn ông T1, bà H cư trú tại P nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Lê Thành C vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo uỷ quyền. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Kim P và ông Bùi Đức T2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

Ngày 24/6/2022, ông Lê Thành C và ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Kim H cùng nhau ký Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 194,4m², thửa đất số 193, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp B, xã C, thành phố P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CY 655790 cho bà Nguyễn Thụy Ngọc T3, biến động sang tên ông Võ Văn T1 ngày 04/6/2021 (Bút lục 07). Giá chuyển nhượng thửa đất là 2.200.000.000 đồng, ông C đặt cọc cho ông T1, bà H 300.000.000 đồng, thanh toán lần 2 ngày 01/7/2022 là 200.000.000 đồng và lần 3 vào ngày 24/7/2022 số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng. Ông C cho rằng ngày 29/6/2022, ông phát hiện ông T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hà Kim P vào ngày 10/6/2022 và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà P

giữ nên không đưa thêm tiền cho vợ chồng ông T1. Nay khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông T1 trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc.

Bị đơn ông T1, bà H thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc với ông C cũng như số tiền 300.000.000 đồng đã nhận của ông C. Đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông C thấy:

Hợp đồng đặt cọc ký giữa ông C với ông T1, bà H được lập thành văn bản ngày 24/6/2022 là phù hợp Điều 117 và Điều 328 BLDS. Nhưng về nội dung, diện tích đất 194,4m² mà T1, bà H nhận cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng cho ông C thì ngày 10/6/2022, ông T1, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hà Kim P tại Văn phòng C1 (Bút lục 73-76). Đến ngày 05/7/2022, ông C, bà H và bà P mới ký Văn bản thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng (Bút lục 77-79) là sau thời điểm thoả thuận giao số tiền 200.000.000 đồng của đợt 2.

Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “... *Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào...*”.

Ông T1, bà H cho rằng ông C biết rõ việc vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P trước ngày lý hợp đồng đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đối với ông C đã không giao số tiền 200.000.000 đồng như thoả thuận vào ngày 01/7/2022. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện. Nay ông T1, bà H cũng thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của ông C nên HĐXX chấp nhận.

Về yêu cầu phạt cọc gấp hai lần của ông C: Tại phiên toà ông Bùi T xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận đình chỉ.

Từ những chứng cứ trên, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022, buộc ông T1, bà H trả lại tiền cọc đã nhận của ông C là phù hợp.

[4] Về án phí:

Ông C được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí.

Ông T1, bà H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền buộc phải trả cho ông C là 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C đối với ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H.

[2]. Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022 ký giữa ông Lê Thành C với ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H.

Buộc ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H trả lại cho ông Lê Thành C tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[3]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C đối với ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Kim H về việc buộc ông T1, bà H chịu phạt cọc với số tiền 600.000.000 đồng.

[4]. Về án phí:

Ông C không phải chịu án phí nên được hoàn trả 19.800.000 đồng (Mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000598, ngày 19/1/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Ông T1, bà H phải chịu án phí 15.300.000 đồng (Mười lăm triệu, ba trăm nghìn đồng).

[5]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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, quyền yêu cầu, tự nguyện 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Trang

