

Bản án số: 144/2023/DS-ST

Ngày: 26-9-2023

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH T

- T1 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tuyên

2. Bà Trần Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Lương Bá Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 198/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T2 H, sinh năm 1966

Địa chỉ: 156/7Q/5 T, phường 15, Quận 10, T1 phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Anh Trần Minh T, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh T.

2. Chị Phạm Thị Thúy a, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh T.

Theo văn bản ủy quyền ngày 10-3-2023.

- Bị đơn: Hồ Thị Kim Y, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện G, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Huỳnh Tiến T1, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện G, tỉnh T.

2. Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Đại chi: Tô 10, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đ;

Nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh T.

3. Chị Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10-3-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Trần Minh T trình bày:

Do được anh Nguyễn Thanh L giới thiệu nên vào ngày 22-6-2022, bà Trần Thị T2 H và vợ chồng anh Huỳnh T T1 và chị Hồ Thị Kim Y có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 21 m x dài 53 m, t2ộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp Rộc A, xã Thạnh Đức, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1 và chị Y đứng tên. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.150.000.000 (Một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi các bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Theo hợp đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 22-6-2022 đến hết ngày 22-7-2022. Hai bên còn thỏa thuận nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên chuyển nhượng không đồng ý chuyển nhượng thì phải đền cọc gấp đôi. Sau khi hai bên thỏa thuận được việc chuyển nhượng và đặt cọc thì bà H đã chuyển tiền vào số tài khoản của vợ anh Nguyễn Thanh L là chị Nguyễn Thị Cẩm T2 số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và đi xem đất, theo đề nghị của anh T1 và chị Y, bà H mới tiếp tục chuyển khoản số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng vào số tài khoản của chị T2 để thực hiện hợp đồng.

Do anh T1 và chị Y không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà H nên ngày 06-7-2022, bà H và vợ chồng anh T1, chị Y có gặp nhau để giải quyết về tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất anh T1 và chị Y có trách nhiệm thanh toán cho bà H tổng số tiền là 700.000.000 đồng, trong đó, tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và tiền thực hiện hợp đồng là 300.000.000 đồng. Và chị Y có chuyển khoản cho bà H số tiền 370.000.000 đồng vào ngày 06-7-2022, do đó chị Y và anh T1 còn nợ bà H số tiền 330.000.000 đồng. Do chị Y và anh T1 không thực hiện việc trả nợ cho bà H nên bà H khởi kiện, yêu cầu chị Y và anh T1 trả số tiền 330.000.000 đồng.

Ngày 24-8-2023 và tại phiên tòa, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thực hiện hợp đồng 300.000.000 đồng do chưa làm việc được với anh L, chị T2. Và thay đổi lời trình bày như sau: khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận nếu chị Y, anh T1 không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì chị Y, anh T1 có trách nhiệm bồi thường gấp 02 lần tiền cọc, tức số tiền bồi thường là 400.000.000 đồng. Do bà H muốn nhanh nhận lại tiền nên bà H chỉ định yêu cầu chị Y, anh T1 trả số tiền là 700.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng + tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng + tiền thực hiện hợp đồng là

300.000.000 đồng. Nhưng do chị Y, anh T1 chỉ trả số tiền 370.000.000 đồng, còn nợ 330.000.000 đồng và đến nay không tiếp tục trả số tiền còn lại nên nay bà H yêu cầu chị Y, anh T1 có trách nhiệm trả số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng tiền cọc + 400.000.000 đồng tiền phạt cọc – 370.000.000 đồng chị Y đã chuyển khoản = 230.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13-7-2023 và trong quá trình giải quyết bị đơn chị Hồ Thị Kim Y trình bày:

Do vợ chồng chị có nhu cầu bán đất. Qua sự giới thiệu, anh Nguyễn Thanh L có dẫn bà Trần Thị T2 H có đến gặp vợ chồng chị để thỏa thuận mua đất. Phần đất chuyển nhượng diện tích ngang 21 m x dài 53 m, đất tọa lạc tại ấp Rộc A, xã Thạnh Đức, huyện G, tỉnh T do vợ chồng chị đứng tên. Sau khi thỏa thuận được giá cả và các chi phí chuyển nhượng thì hai bên thống nhất đặt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng tức là từ ngày 22-6-2022 đến ngày 22-7-2022 sẽ ra công chứng. Tiền đặt cọc chị và bà H thống nhất bà H chuyển khoản vào số tài khoản của vợ anh L là chị Nguyễn Thị Cẩm T2 để anh L có chi phí làm thủ tục tách thửa và trả tiền công môi giới cho anh L. Khoảng 02 tuần sau, anh L có yêu cầu bà H lên để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, mục đích là lên để thỏa thuận kết thúc hợp đồng đặt cọc vì anh L nói không tách thửa được.

Ngày 06-7-2022, bà H nói là sau khi chuyển khoản tiền cọc 200.000.000 đồng thì bà H có đưa thêm cho anh L 300.000.000 đồng. Bà H yêu cầu chị trả 700.000.000 đồng, gồm 200.000.000 đồng tiền cọc + 200.000.000 đồng tiền phạt cọc và 300.000.000 đồng mà bà H chuyển khoản cho anh L. Nhưng chị không đồng ý vì thực tế chị chỉ biết bà H đặt cọc 200.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22-6-2022. Nên 03 bên có gặp mặt nói chuyện với nhau, anh L thừa nhận tiền 300.000.000 đồng mà bà H chuyển khoản là do anh L tự ý yêu cầu bà H chuyển sau khi hai bên đã ký xong hợp đồng đặt cọc, không liên quan đến vợ chồng chị và anh L hứa sẽ trả cho bà H, anh L có làm giấy nợ cho bà H ngay ngày hôm đó và thỏa thuận 01 tháng trả. Nên vợ chồng chị chỉ còn nợ bà H 200.000.000 đồng tiền cọc. Chị có xin bà H phần tiền phạt hợp đồng nhưng bà H không đồng ý chỉ đồng ý cho 30.000.000 đồng tiền môi giới và chi phí chị gửi cho anh L. Do đó, ngày 06-7-2022, chị có chuyển khoản cho bà H số tiền 370.000.000 đồng là hết nợ.

Nay bà H cho rằng hai bên thỏa thuận tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng chị không đồng ý. Vì khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên chỉ thỏa thuận nếu vợ chồng chị không đồng ý bán nữa thì vợ chồng chị trả cho bà H 02 lần tiền cọc tức là 400.000.000 đồng bao gồm tiền cọc và tiền phạt cọc. Và khi thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì bà H cũng chỉ yêu cầu vợ chồng chị trả tổng cộng tiền cọc và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng nên chị không đồng ý trả cho bà H số tiền 230.000.000 đồng theo yêu cầu của bà H.

Tại bản tự khai đề ngày 13-7-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh TIẾN T1 trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của chị Y và không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Thị Cẩm T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có L do và cũng không có văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn nộp cho Tòa án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, **riêng anh L và chị T2 chưa** thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự**.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T2 H. Buộc chị Hồ Thị Kim Y, anh Huỳnh TIẾN T1 liên đới trả cho bà H số tiền 30.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T2 H đối với số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Thị Cẩm T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có L do, anh Huỳnh Tiến T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thông qua người môi giới là anh Nguyễn Thanh L, vào ngày 22-6-2022 bà H và chị Y, anh T1 có thỏa thuận chị Y, anh T1 chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất diện tích ngang 21 m x dài 53 m t2ộc một phần thửa đất số 499, tờ bản đồ số 55, tọa lạc ấp Rộc A, xã Thạnh Đức, huyện G, tỉnh T với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho chị Y thông qua hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của vợ anh L là chị Nguyễn Thị Cẩm T2. Và chị Y cùng bà H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22-6-2022, theo đó hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 22-6-2022 đến ngày 22-7-2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Nhưng do không thực hiện được thủ tục tách thửa nên chị Y, anh T1 không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận cho bà H. Ngày 06-7-2022, bà H và chị Y thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì chị Y mới biết sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22-6-2022, bà H có chuyển khoản cho anh L (cũng vào số tài khoản của chị T2) số tiền 300.000.000 đồng theo yêu cầu của anh L để thực hiện hợp đồng, nhưng cả bà H và anh L đều không thông qua ý kiến của chị Y, anh

T1. Ngày 06-7-2022, chị Y có chuyển khoản cho bà H trả số tiền 370.000.000 đồng.

Theo bà H, tại hợp đồng hai bên có thỏa thuận chị Y, anh T1 phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc nếu không chuyển nhượng. Do đó, bà H yêu cầu chị Y, anh T1 trả số tiền 600.000.000 đồng, trong đó gồm tiền cọc là 200.000.000 đồng + tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Và bà H thừa nhận chị Y đã chuyển khoản trả số tiền 370.000.000 đồng nên còn nợ 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị Y và anh T1 không đồng ý.

Theo chị Y thì hai bên chỉ thỏa thuận số tiền bồi thường gấp 02 (hai) lần tiền cọc là bao gồm cả tiền trả cọc và tiền phạt cọc, tức là trả tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[2.2] Tại mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 22-6-2022, chị Y và bà H có thỏa thuận *“Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”*, điều này không chứng minh được hai bên có thỏa thuận tiền phạt cọc là 02 (hai) lần tiền đặt cọc và tiền bồi thường không bao gồm tiền đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày. Và tại đơn khởi kiện cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án (tính đến trước ngày 24-8-2023), bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H cũng chỉ yêu cầu chị Y, anh T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà H tổng số tiền là 700.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và tiền thực hiện hợp đồng là 300.000.000 đồng. Do đó, chị Y cho rằng tiền bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận là bao gồm hoàn trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, tổng cộng 400.000.000 đồng là phù hợp. Nên bà H yêu cầu chị Y, anh T1 trả số tiền 600.000.000 đồng sau khi đã trừ số tiền 370.000.000 đồng mà chị Y đã thanh toán, còn lại số tiền 230.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, chị Y và anh T1 cho rằng có xin bà H 30.000.000 đồng tiền môi giới nên chỉ thanh toán số tiền 370.000.000 đồng nhưng không được bà H thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc chị Y, anh T1 trả cho bà H số tiền còn nợ là 30.000.000 đồng còn nợ là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Ngày 24-8-2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thực hiện hợp đồng 300.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H nên bà H và chị Y, anh T1 phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 217, 218, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 328 của Bộ luật Dân sự; các điều 27, 30, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức t2, miễn, giảm, t2, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T2 H đối với chị Hồ Thị Kim Y và anh Huỳnh TIẾN T1.

Buộc chị Hồ Thị Kim Y và anh Huỳnh Tiến T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị T2 H số tiền còn nợ là 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T2 H đối với yêu cầu chị Hồ Thị Kim Y và anh Huỳnh Tiến T1 về việc trả số tiền 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Y, anh T1 phải liên đới chịu tiền án phí là 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng.

Bà H phải chịu 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng. Được khấu trừ vào số tiền 8.250.000 (*Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng tạm ứng án phí theo biên lai t2 số 0025531 ngày 26-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà H còn phải nộp thêm số tiền 1.750.000 (*Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Cương