

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-ST
Ngày: 24-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mến.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Phụng, ông Huỳnh Văn Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Tài- Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm V Đ, sinh năm 1988.

Địa chỉ: xã H, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh T G, sinh năm 1955.

Địa chỉ: xã H, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

(các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 4 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm V Đ trình bày:

Ngày 16/01/2022, ông Đ và bà G có ký hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà G đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ phần đất thửa số 71, 140, 160, tờ bản đồ số 5, diện tích 11.264 m² tọa lạc xã H, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U468433 ngày 14/12/2000 cấp cho ông Võ V N là chồng bà G.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ông Đ đã trả tiền cọc cho bà G 200.000.000 đồng và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của bà G. Thỏa thuận 60 ngày sẽ tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ sẽ thanh toán thêm số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Nhưng sau đó thì bà G không đồng ý chuyển nhượng phần đất cho ông Đ nữa mà làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác giá cao hơn. Ngày 16/3/2022 bà G có trả cho ông Đ 205.000.000 đồng trong đó tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền bà G trả cho ông do ông đi lại làm thủ tục giấy tờ và ông Đ giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G. Số tiền cọc 200.000.000 đồng bà G hẹn 10 ngày sau sẽ trả lại cho ông Đ nhưng đến nay chưa trả.

Nay ông Phạm V Đ yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Huỳnh T G trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng do bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc là không chuyển nhượng đất cho ông Đ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà Huỳnh T G trình bày: Bà có phần đất khoảng hơn 06 công tằm cây do chồng bà là ông Võ V N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 16/01/2022, bà có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho cháu nội của bà là Võ H N, trú tại xã H, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, chuyển nhượng với giá 400.000.000 đồng. Sau đó Võ H N có làm giấy cho bà ký nhận tiền cọc. Trước khi ký bà không đọc lại giấy tờ vì bà không biết chữ, Võ H N kêu bà ký để nhận tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nên bà ký nhưng không biết là ký vào giấy tờ gì.

Ông Đ có cung cấp tờ “HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC” v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2022 giữa bên đặt cọc ông Phạm V Đ, bên nhận đặt cọc bà Huỳnh T G thì chữ ký dưới mục Đại diện bên B Huỳnh T G đã ký tên không phải là chữ ký của bà, bà không có ký trong tờ này nhưng bà không yêu cầu Toà án giám định chữ ký vì hoàn cảnh gia đình bà khó khăn không có tiền để đóng tiền tạm ứng chi phí giám định.

Đối với “Tờ cam kết” ngày 16/3/2022 giữa ông Phạm V Đ và bà Huỳnh T G do ông Đ cung cấp cho Toà án thì chữ ký bên giao tiền nhận sổ đúng là chữ ký của bà. Vào ngày 16/3/2022 thì bà có trả cho Phạm V Đ tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và cho ông Đ thêm 5.000.000 đồng, việc giao nhận tại nhà ông S trưởng ban nhân dân ấp H, xã H. Bà đã trả tiền cọc cho ông Đ và bồi thường cho ông Đ 5.000.000 đồng là xong và ông Đ đã giao trả cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không còn nợ tiền cọc ông Đ. Ông Đ trình bày bà còn nợ ông Đ tiền cọc 200.000.000 đồng là không đúng và bà không đồng ý trả.

- Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 06/6/2022, ông Võ H N trình bày: Bà G có phần đất khoảng 08 công tại xã H, cặp ranh với đất nhà của ông. Bà G cần tiền muốn bán phần đất nên có kêu ông và cha của ông mua phần đất này giá 400.000.000 đồng nhưng sau đó bà G cần tiền gấp để trị bệnh cho con và trả tiền đất đã cầm cho người khác mà ông chưa chuẩn bị đủ tiền nên mới nói ông Đ mua đất của bà G và ông Đ đồng ý mua. Số tiền đặt cọc bà G nhận là tiền ông Đ đặt cọc mua đất. Chữ ký tên mang tên Huỳnh T G dưới mục Đại diện bên B trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 là chữ ký của bà G.

- Tại biên bản xác minh ngày 01/8/2022, người làm chứng ông Nguyễn T S trình bày: Vào ngày 16/3/2022, ông Đ và bà G lại nhà ông nhờ ông làm chứng về

việc bà G trả cho ông Đ số tiền 205.000.000 đồng. Số tiền 205.000.000 đồng là tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền bà G bồi thường cho ông Đ là 5.000.000 đồng, sau đó ông Đ trả lại cho bà G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã xong luôn.

- *Tại biên bản xác minh ngày 01/8/2022, người làm chứng bà Âu T N trình bày:* Vào ngày 16/3/2022, tại nhà bà thì bà G có trả cho ông Đ số tiền 205.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền bà G cho ông Đ tiền xăng xe đi lại là 5.000.000 đồng, sau đó ông Đ trả lại cho bà G bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là xong luôn, không ai còn nợ gì nhau.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên phát biểu quan điểm:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thẩm phán còn vi phạm về thời hạn giải quyết đơn khởi kiện. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ về quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm V Đ về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh T G trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và đề nghị tuyên án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm V Đ:

Ông Phạm V Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh T G trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng do bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc là không chuyển nhượng đất cho ông Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo bản “Hợp đồng đặt cọc” ngày 16/01/2022, bên đặt cọc ông Phạm V Đ, bên nhận đặt cọc bà Huỳnh T G do ông Đ cung cấp cho Tòa án thì chữ ký dưới mục Đại diện bên B Huỳnh T G đã ký tên tuy nhiên bà G trình bày không phải là chữ ký của bà nhưng bà G không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký thì nghĩa vụ chứng minh trong trường hợp này thuộc về bà G theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà G không chứng minh được chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc không phải là chữ ký của bà G, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và nội dung Hợp đồng đặt cọc để giải quyết vụ việc. Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “*Nếu Bên A và bên B một trong hai bên có ý hoặc cố tình không làm theo thoả thuận của hợp đồng vì bất cứ lý do nào gây*

thiệt hại cho bên còn lại thì phải đền bù cho bên còn lại gấp 2 lần tổng giá trị thỏa thuận mua đất và tiền cọc trước đó.” Thời hạn làm thủ tục sang tên cho bên A không quá 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 16/01/2022 nhưng sau đó bà G không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm V Đ là bà G vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 16/3/2022 thì bà G có trả cho ông Đ số tiền 205.000.000 đồng, ông Đ trình bày là tiền phạt cọc, bà G trình bày là tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền bồi thường là 5.000.000 đồng. Theo tờ cam kết ngày 16/3/2022 việc giao nhận số tiền 205.000.000 đồng có nội dung *“lý do đền bù thiệt hại tiền cọc của hợp đồng mà hai bên đã ký ngày 16/3/2022”*. Tuy nhiên, Tờ cam kết không thể hiện rõ số tiền đặt cọc sẽ được xử lý như thế nào, các bên có thỏa thuận gì khác hay không. Ông Đ cũng không có chứng cứ nào chứng minh sau 10 ngày kể từ ngày ký tờ cam kết thì bà G sẽ trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Ngoài ra, tại biên bản xác minh ông Sang và vợ ông Sang là bà Âu Thanh Nhanh đều có chứng kiến việc giao nhận tiền và trình bày số tiền bà G trả cho ông Đ 205.000.000 đồng là trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường là 5.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định ông Đ có đặt cọc cho bà G số tiền 200.000.000 đồng để mua đất là có thật. Tuy nhiên, việc mua đất không thành nên bà G đã trả tiền cọc cho ông Đ 200.000.000 đồng và bồi thường cho ông Đ 5.000.000 đồng. Mặc dù bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng sau đó hợp đồng đặt cọc giữa bà G và ông Đ đã được ông Đ và bà G thỏa thuận chấm dứt và hậu quả của hợp đồng đặt cọc đã được các bên thỏa thuận xong là ông Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G và bà G trả cho ông Đ tiền cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 5.000.000 đồng. Do đó, ông Đ yêu cầu bà G trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét ý kiến của bị đơn bà Huỳnh T G, bà Huỳnh T G trình bày bà đã trả cho ông Đ số tiền 205.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng, tiền bồi thường là 5.000.000 đồng và bà không còn nợ ông Đ tiền cọc là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm V Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 26; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số

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 nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009938 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên. Ông Phạm V Đ phải nộp thêm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn bà Huỳnh T G không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 91; khoản 1 Điều 147, Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 26; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm V Đ về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh T G trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm V Đ phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009938 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên. Ông Phạm V Đ phải nộp thêm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Về việc thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Mến

