

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

Bản án số: 22/2021/DS-ST

Ngày: 03-3-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

TOÀ 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 Đỗ Thị Mộng Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Cảnh.

Ông Nguyễn Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thành Ngọc – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Thương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 3 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Đoàn Thanh D, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: - Bà Trần Thị T, sinh năm 1950;

- Anh Đoàn Hữu H, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: anh Đỗ Hiệp P, sinh năm 1995.

Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, anh D, anh P có mặt và anh H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự nguyên đơn là anh Đoàn Thanh D trình bày:

Ngày 22/6/2020, anh và mẹ con bà Trần Thị T, anh Đoàn Hữu H có viết giấy tay hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất. Giấy tay này là do anh viết, anh H có đọc lại cho bà T nghe, các bên đồng ý và ký tên vào giấy tay. Chữ ký và chữ viết tên anh H là do anh H viết và ký. Chữ viết “Trần Thị T” là do anh H viết cho bà T và bà T ký tên.

Theo giấy tay, bà T anh H bán cho anh diện tích đất có chiều ngang 7m cấp theo đường quốc lộ 57C, chiều dài hết đất đụng hàng rào phía sau cấp mé tường rào đường vào Trường học Nguyễn Trãi, đất chỉ có hoa màu, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bà T có giao cho anh bản sao chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của bà T và anh H.

Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngay ngày viết giấy tay này anh giao số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà T và anh H. Bà T nói miệng là 10 ngày sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Sau 10 ngày, anh liên hệ với bà T nhưng không được. Gần 02 tháng sau ngày ký giấy tay anh mới gặp được bà T, nhưng bà T nói không chuyển nhượng cho anh do các con bà không cho bán. Bà T không trả lại cho anh tiền đặt cọc mà kêu anh kiện đến Tòa án giải quyết. Vì vậy anh khởi kiện yêu cầu bà T và anh H trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và yêu cầu bà T anh H bồi thường cho anh số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu bà T và anh H bồi thường hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) thì anh không có chứng cứ chứng minh cũng như trong giấy tay nêu trên các bên cũng không có thỏa thuận vấn đề này.

Tại bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T là anh Đỗ Hiệp P trình bày:

Bà T là người không biết chữ, hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2020 là do anh D tự viết, bà T không biết. Bà T không có bán đất hay nhận tiền đặt cọc nào từ anh D nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh D.

Tại phiên tòa, anh D trình bày bà T và anh H là mẹ con. Hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020 giữa anh và bà T anh H, mục đích anh đặt cọc cho bà T anh H 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để bà T anh H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Mặc dù đất do bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh H đang sống cùng với bà T trên đất này nên anh hợp đồng với bà T và anh H.

Vì bà T anh H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh như đã thỏa thuận nên anh yêu cầu bà T anh H trả lại cho anh số tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Mặc dù theo anh biết phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) nhưng anh chỉ yêu cầu bà T anh H trả cho anh số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), đây là sự tự nguyện của anh. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng bà T không có hợp đồng đặt cọc với anh là không đúng. Vì khi hợp đồng bà T có giao cho anh bản sao chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và giao cho anh sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của bà T anh H. Sau đó anh đi phô tô và trả lại sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân cho bà T. Do anh là người dân nên không rõ về quy định pháp luật, cũng chưa đo đạc tách thửa nên trong hợp đồng không ghi rõ diện tích, số thửa, số tờ bản đồ. Tuy nhiên có miêu tả cụ thể vị trí đất.

Trong hợp đồng có nội dung “Tôi đã đọc rõ và đồng ý”, “Tôi có nhận đủ 100.000.000 đ Một trăm triệu đồng chẵn” là do anh H viết.

Anh thống nhất với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu giám định chữ ký chữ viết trong giấy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020.

Anh P trình bày bà T là mẹ ruột của anh H. Bà T và anh H hiện đang sống tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bà T không biết chữ, hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020 không thể hiện số tờ, số thửa, chỉ thể hiện năm sinh, địa chỉ của bị đơn. Vì vậy, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bà không có ký hợp đồng mua bán đất hoặc nhận tiền cọc với nguyên đơn. Bà T cũng không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn.

Anh không đồng ý với hợp đồng này, ngoài ra anh thống nhất với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu chứng cứ, không yêu cầu giám định chữ ký chữ viết trong giấy hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án: Thực hiện đúng và tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: tại phiên tòa anh D, anh P thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh H chưa thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự (không tham gia đầy đủ các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và không tham gia phiên tòa).

Về việc giải quyết vụ án, căn cứ theo quy định tại các điều 116, 328 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Thanh D.
- Buộc bà Trần Thị T, anh Đoàn Hữu H trả cho anh D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tiền phạt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và anh H trả cho anh số tiền đặt cọc và và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Bà T và anh H là bị đơn cư trú tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2] Bị đơn anh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh H.

Về nội dung:

[3] Căn cứ để anh D khởi kiện là hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020, hợp đồng viết tay với nội dung anh D đặt cọc cho bà T anh H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 7m, cập theo đường Quốc lộ 57C, chiều dài hết đất đưng hàng rào phía sau theo cập mé đường vào Trường học Nguyễn Trãi. Địa chỉ ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Trong hợp đồng có chữ ký và chữ viết “Đoàn Thanh D” – người mua đất và chữ ký và chữ viết “Đoàn Hữu H”, “Trần Thị T” – người bán đất và nhận tiền đặt cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh D, người đại diện theo uỷ quyền của bà T cho rằng bà T không biết chữ nên không thể ký tên vào hợp đồng như anh D trình bày. Vì vậy bà T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh D. Tuy nhiên, bà T không có yêu cầu giám định chữ ký của bà trong hợp đồng nêu trên. Về phía anh H không có ý kiến phản đối cũng như không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải.... cũng như hồ sơ khởi kiện mà nguyên đơn nộp cho Toà án. Vì vậy, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Xét thấy, anh D và anh P đều thừa nhận bà T là chủ sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ 15, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Anh H là con ruột bà T, hiện đang sống chung nhà với bà T. Anh D thừa nhận anh đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên của bà T. Như vậy, theo hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020, đối tượng để các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà T là chủ sử dụng đất. Tài sản đặt cọc là số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Việc đặt cọc được lập thành văn bản, bên đặt cọc là anh D, bên nhận cọc là bà T và anh H. Có chữ ký và chữ viết của các bên trong hợp đồng. Về hình thức, nội dung hợp đồng là phù hợp theo quy định pháp luật.

[5] Anh D trình bày chữ ký của bà T là do bà T ký, chữ viết “Trần Thị T” là do anh H viết thay. Anh P trình bày, bà T không biết chữ nên không ký tên vào hợp đồng ngày 22/6/2020. Tuy nhiên, theo các giấy uỷ quyền ngày

30/10/2020 và ngày 03/02/2021, tại mục người uỷ quyền có chữ ký của bà T. Trường hợp bà T cho rằng bà không có ký tên vào hợp đồng mua bán đất và nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 22/6/2020 thì bà có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà. Tuy nhiên bà T không yêu cầu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà T anh H phản đối yêu cầu của nguyên đơn phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét thấy có cơ sở xác định giữa anh D và bà T anh H có hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Tám tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre, tài sản đặt cọc là số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Do bà T, anh H không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2020, không làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D nên việc anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và anh H có nghĩa vụ liên đới trả cho anh D số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, do anh D chỉ yêu cầu bà T anh H trả thêm cho anh một khoản tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), đây là sự tự nguyện của anh D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà T và anh H phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là 5% của số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), thành tiền là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà T là người cao tuổi nên bà T được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Anh H phải chịu án phí là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh D không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự; các điều 91, 147, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn là anh Đoàn Thanh D.

Buộc bà Trần Thị T và anh Đoàn Hữu H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Đoàn Thanh D số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó, tài sản đặt cọc là số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

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 (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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T được miễn nộp án phí.

Buộc anh Đoàn Hữu H phải chịu án phí là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh Đoàn Thanh D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002564 ngày 02 tháng 10 năm 2020 và 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006896 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn (bà Trần Thị T) có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn (anh Đoàn Hữu H) vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 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, 7a và Điều 9 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Đỗ Thị Mộng Tuyền