

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 36/2022/DS-ST

Ngày: 26-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Toàn**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Nguyễn Kỳ Vũ**.

- Ông **Lê Văn Thưởng**.

-Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Thanh An** –Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Hôm nay, ngày 26 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh **Quách Trung K**, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:*

1. Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

2. Chị **Bùi Thị L**, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị **Võ Ngọc H**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Q, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Người làm chứng:*

Anh **Phạm Văn M**, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại đơn khởi kiện đề ngày 05-01-2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

Ngày 28-5-2021, anh K và vợ chồng anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.539m² tọa lạc ấp Mỹ Thành, xã Mỹ Phước, huyện Tân Phước (nay là khu phố 4, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang) với giá 16.000.000.000 đồng (*mười sáu tỷ đồng*). Anh K đã giao vợ chồng anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) vào ngày 28-5-2021. Theo thỏa thuận đến ngày 28-6-2021 anh K sẽ giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại 14.000.000.000 đồng (*mười bốn tỷ đồng*) và vợ chồng anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L phải làm thủ tục chuyển nhượng cho anh K. Tuy nhiên, đến ngày 28-6-2021 vợ chồng anh T, chị L không làm thủ tục công chứng cho anh K, mà hẹn đi hẹn lại nhiều lần, lý do là phía anh T, chị L không thực hiện thủ tục ký giáp ranh được và anh T, chị L không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Nay anh K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L phải trả cho anh K số tiền 4.000.000.000 đồng (*bốn tỷ đồng*) trong đó bao gồm tiền nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) và tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Anh K không có thỏa thuận với anh T, chị L phải trả số tiền 14.000.000.000 đồng (*mười bốn tỷ đồng*) cho Ngân hàng để anh T, chị L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**** Bị đơn anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L trình bày:***

Vào ngày 28-5-2021, vợ chồng anh T, chị L và anh K có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.539m² tọa lạc khu phố 4, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang với giá 16.000.000.000 đồng (*mười sáu tỷ đồng*). Vợ chồng anh T, chị L có nhận của anh K số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Tuy nhiên, đến ngày 31-3-2022 anh K chưa hoàn thành việc thanh toán số tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng (*mười bốn tỷ đồng*), nên vợ chồng anh chị không đồng ý trả lại anh K số tiền 4.000.000.000

đồng (*bốn tỷ đồng*) vì vợ chồng anh chị không vi phạm hợp đồng như anh K đã trình bày trong đơn kiện. Nếu bên anh K đúng vợ chồng anh T, chị L đồng ý hoàn trả cho anh K số tiền là 4.000.000.000 đồng (*bốn tỷ đồng*), nếu bên anh K sai hợp đồng anh K sẽ mất số tiền 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) tiền đặt cọc.

****Tại tờ tự khai ngày 08 -02-2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc H trình bày:***

Chị và anh K có mua thửa đất (bao gồm tài sản gắn liền với đất và cả cây xăng) của anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L với giá 16.000.000.000 đồng (*mười sáu tỷ đồng*), đã đặt cọc 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Do anh T, chị L vi phạm thỏa thuận nên anh T, chị L phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại theo đơn kiện của anh K. Chị L đồng ý cho anh K nhận lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại. Chị và anh K tự thương lượng nếu có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ kiện khác.

****Tại tờ tự khai ngày 18-4-2022 người làm chứng anh Phạm Văn M trình bày:***

Ngày 28-5-2021, tại cây xăng Tâm Nhứt Phát có địa chỉ tại khu phố 4, thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang anh M có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T và anh Quách Trung K. Anh T thống nhất bán cho anh K thửa đất 218, tờ bản đồ C2, diện tích 15.539 m² cùng tài sản gắn liền với đất, giá bán là 16.000.000.000 đồng (*mười sáu tỷ đồng*). Anh K có đặt cọc trước cho anh T số tiền 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) ngay trong ngày 28-5-2021, anh T nhận đủ 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) tiền cọc và ký tên vào hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, hẹn đến ngày 28-6-2021, hai bên sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua thanh toán hết phần tiền còn lại là 14.000.000.000 đồng (*mười bốn tỷ đồng*) cho bên bán. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc có chị Bùi Thị L (vợ anh T) và chị Võ Ngọc H (vợ anh K) cùng chứng kiến và ký tên vào hợp đồng. Việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh K kể từ sau ngày đặt cọc (28-5-2021) tiếp tục như thế nào anh không biết rõ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Quách Trung K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Thời hạn trả trong thời gian 05 tháng.

Anh K không yêu cầu phạt cọc. Ngoài ra, anh K không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L đồng ý với yêu cầu của anh K. Đồng ý trả cho anh K tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) trong thời hạn 05 tháng. Anh T, chị L không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc H có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai thống nhất với yêu cầu của anh K.

- Người làm chứng anh Phạm Văn M vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc H và người làm chứng anh Phạm Văn M có đơn xin vắng mặt. Việc vắng mặt chị H, anh M không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

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

[2.1] Theo các tình tiết của vụ án và yêu cầu của đương sự. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, áp dụng giải quyết theo Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Bị đơn anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L có nơi cư trú tại khu phố 4, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang, nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ngày 28-5-2021, anh K và vợ chồng anh T, chị L có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.539m² với giá 16.000.000.000 đồng (*mười sáu tỷ đồng*). Anh K đã giao vợ chồng anh T, chị L số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*). Theo thỏa thuận đến ngày 28-6-2021 hợp đồng công chứng và anh K sẽ giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại 14.000.000.000 đồng (*mười bốn tỷ đồng*). Tuy nhiên, đến ngày 28-6-2021 vợ chồng anh T, chị L không làm thủ tục công chứng cho anh K được, do không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng để thực hiện công chứng như thỏa thuận. Anh K khởi kiện yêu cầu vợ

chồng anh T, chị L trả và phạt cọc 4.000.000.000 đồng (tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng).

[3.2] Tại phiên tòa, anh K thay đổi yêu cầu, anh K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu anh T, chị L trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*), trong thời hạn 05 tháng. Anh T, chị L đồng ý theo yêu cầu của anh K. Xét thấy, sự thỏa thuận giữa anh K và anh T, chị L là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận, công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

[4] Chị Võ Ngọc H cùng với anh K hợp đồng đặt cọc mua đất của anh T, chị L. Chị L thống nhất để anh K khởi kiện và nhận lại tiền cọc và tiền bồi thường. Chị với anh K tự thương lượng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 289, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228 và Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Trung K.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28-5-2021 về việc thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Bùi Thị L với anh Quách Trung K.

- Ghi nhận anh Nguyễn Thanh T và chị Bùi Thị L có nghĩa vụ trả anh Quách Trung K tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*). Thực hiện trả trong thời hạn 05 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi chậm trả theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Thanh T và chị Bùi Thị L phải có nghĩa vụ liên đới chịu 72.000.000 đồng (*bảy mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Quách Trung K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 36.300.000 đồng theo biên lai thu số 0002905 ngày 05-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

Anh Quách Trung K, anh Nguyễn Văn T, chị Bùi Thị L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Chị Võ Ngọc H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phước;
- Chi cục THADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Toàn