

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số: 69/2021/DS-ST
Ngày: 16-12-2021
“V/v: T/c hợp đồng đặt cọc”

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Đào Vi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Xuân;

2. Bà Hoàng Thị Thủy;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại hội trường Tòa án nhân dân thành phố H (Số 60 đường Nguyễn Huệ, phường Vĩnh Ninh, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hoàng Phi L, sinh năm 1979; Địa: 368 Bạch Đằng, phường G, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Bị đơn: Anh Hồ Trần N, sinh năm 1980; Địa chỉ: 26 Trần Văn Ôn, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Hoàng Q, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn Châu Chữ, xã T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 9 năm 2021 và ngày 06/10/2021, bản tự khai ngày 03 tháng 11 năm 2021, biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2021 của anh Hoàng Phi L và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của anh Hoàng Phi L tại phiên tòa đã xác định như sau:

Do có mối quan hệ quen biết với bị đơn anh Hồ Trần N và biết được anh Nhật có ý định muốn bán thửa đất số 465, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.257,4m²

tọa lạc tại Phùng Quán, phường T, thành phố H với giá 3.140.000.000 đồng. Sau khi thống nhất vào ngày 04/8/2021 hai bên đã tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để tiến hành mua bán thửa đất trên. Anh Hoàng Phi L đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc cho anh Hồ Trần N. Sau khi tiến hành đặt cọc xong hai bên tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì anh Hoàng Phi L phát hiện thửa đất bị quy hoạch nên hai bên không tiến hành việc mua bán được, anh Hoàng Phi L đã thông báo với anh Hồ Trần N ngừng việc công chứng đồng thời đề nghị anh Nhật trả lại tiền cọc theo quy định tại hợp đồng đặt cọc trong trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc. Tuy nhiên anh Hồ Trần N vẫn không trả lại cọc. Vì vậy anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Hồ Trần N phải trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và anh L xin rút yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc.

Bị đơn anh Hồ Trần N trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Phi L, bởi ngay từ đầu anh L đã biết thửa đất trên nằm trong diện quy hoạch thương mại dịch vụ và đã đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Nhưng đến ngày ra công chứng sang tên thì anh L không chịu ra công chứng. Do đó người vi phạm hợp đồng đặt cọc là anh L nên anh Hồ Trần N không đồng ý trả lại tiền cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Hồng Q trình bày: Anh Q xác nhận có hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2021 là do anh viết được xác lập tại quán cà phê Sóng Xanh, số 02 Lê Lợi, Huế, để đặt cọc mua thửa đất số 465, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.257,4m² tọa lạc tại Phùng Quán, phường T, thành phố H với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng giữa bên mua ông Hoàng Phi L và bên bán là ông Hồ Trần N. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung “Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A (bên bán) phải hoàn trả lại số tiền bên B (bên mua) đã đặt cọc”.

Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải, các bên đã không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về kiểm sát việc tuân theo pháp luật về tố tụng, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H có ý kiến: Từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng, không có vi phạm gì cần kiến nghị khắc phục.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 58, Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227, 244 Bộ luật TTDS năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Phi L. Buộc ông Hồ Trần N phải hoàn trả cho ông Hoàng Phi L số tiền cọc là: 100.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt bồi thường vi phạm hợp đồng 100.000.000 đồng.

- Về án phí: buộc ông Hồ Trần N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 465, tờ bản đồ số 30, diện tích 1257,4m² tọa lạc tại Phường Quán, phường T, thành phố H; bị đơn cư trú tại 14/33 Lê Quý Đôn, phường Phú Hội, thành phố H; theo qui định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố H.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét thấy: Căn cứ vào chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình thể hiện: Ngày 04/8/2021 giữa anh Hồ Trần N và anh Hoàng Phi L đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 465, tờ bản đồ số 30, diện tích 1257,4m² tọa lạc tại Phường Quán, phường T, thành phố H. Thời hạn cọc là 30 ngày, với giá chuyển nhượng 3.140.000.000 đồng và hai bên tiến đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng. Đến thời hạn nhưng hai bên không tiến hành được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thửa đất trên bị quy hoạch, không tiến hành phân thửa được và việc thỏa thuận này đã được hai bên thống nhất trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2021. Cụ thể:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2021 hai bên thỏa thuận: “...*Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc*”.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Trần N cung cấp cho Tòa án Công văn số 1817/CNVPĐK của chi nhánh văn phòng đất đai thị xã Hương Thủy trả lời cho anh Hồ Trần N như sau: “*Theo quy hoạch sử dụng đất thị xã Hương Thủy được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt tại Quyết định số 1280/QĐ-UBND ngày 27/5/2019 về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến 2020 thị xã Hương Thủy: Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 30, diện tích 1257,4m² tọa lạc tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy của ông Hồ Trần N theo giấy chứng nhận đã ngày 08/02/2021 hiện nay thuộc phạm vi quy hoạch đất thương mại, dịch vụ (có ký hiệu TMD)*”.

Như vậy Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc do anh Hồ Trần N và anh Hoàng Phi L ký có người làm chứng là ông Mai Hoàng Q. Khi tham gia giao dịch dân sự các bên hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được quyền và nghĩa vụ của mỗi bên nên các bên có trách nhiệm thực hiện theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, việc anh Hoàng Phi L khởi kiện yêu cầu anh Hồ Trần N trả lại tiền cọc là có căn cứ cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt bồi thường vi phạm hợp đồng 100.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có yêu cầu xin rút. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn

toàn tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Hồ Trần N phải chịu án phí sơ thẩm là: 100.000.000 đồng x5% = 5.000.000 đồng. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Phi L. Buộc anh Hồ Trần N phải hoàn trả cho anh Hoàng Phi L số tiền cọc là: 100.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt bồi thường vi phạm hợp đồng 100.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, 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 buộc anh Hồ Trần N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Trả lại cho anh Hoàng Phi L số tiền 5.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000568 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; những người vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Trương Thị Đào Vi