TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 17/4/2023
"V/v Tranh chấp đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Trung.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo Nguyên;
Ông Đặng Quang Hải.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Hoàng Đình Vương Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trà Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 08/2023/QĐXX-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn H; HKTT: Khu phố 2, thị trấn C, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ tại nước ngoài: 10409 Berlin Hanns-Eisler-Strabe 2, Cộng hoà liên bang Đức; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị L - Luật sư Công ty luật Văn Hiến; địa chỉ: Số 146/01 đường Tôn Thất Thuyết, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Xuân T; địa chỉ: Thôn 6, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị H; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị L - Luật sư Công ty luật Văn Hiến; địa chỉ: Số 146/01 đường Tôn Thất Thuyết, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 10 năm 2022, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Phan Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phan Văn H và ông Lê Xuân T ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/02/2022 có nội dung chuyển nhượng thửa đất tại Thôn 6, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; diện tích 12 x 30m, với giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng; Đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 24/3/2022 đến ngày 30/4/2022; cam kết khác: đất không tranh chấp, không

quy hoạch, nếu có tranh chấp, có quy hoạch thì bên bán hoàn trả lại số tiền đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T đã tiến hành giao đất cho ông H và ông H đã tiến hành đổ đất, san ủi mặt bằng với số tiền 14.500.000 đồng.

Do ông T xin gia hạn thời gian ký hợp đồng, yêu cầu chuyển thêm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, ông H đồng ý nên hai bên đã ký lại hợp đồng đặt cọc lần hai vào ngày 09/3/2022 có nội dung bổ sung: tài sản đặt cọc là thửa đất số 396, tờ bản đồ số 07; đặt cọc trước lần 1 số tiền 300.000.000đ và 300.000.000đ lần 2; tổng cộng là 600.000.000đ. Thỏa thuận trong diện tích chuyển nhượng có 100m^2 đất ở; thời hạn đặt cọc từ ngày 09/3/2022 đến ngày 30/5/2022. Nếu quá hạn ông T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông H thì phải bồi thường cho ông H số tiền 1.800.000.000đ. Hết thời hạn thỏa thuận ông H vẫn đồng ý tiếp tục gia hạn thời hạn cho ông T làm hồ sơ nhưng đến nay ông T vẫn không thực hiện.

Đến ngày 29/6/2022, theo yêu cầu của ông T thì phía ông H đã chuyển khoản 15.000.000 đồng để ông T làm thủ tục công chứng tách thửa, ông H đã chuyển từ tài khoản số 0315066100001 tại ngân hang LienVietPostbank của vợ ông H là bà Hồ Thị H đến tài khoản số 3905205300417 ngân hàng Agribank của ông Lê Xuân T. Sau đó ông H yêu cầu thực hiện thủ tục công chứng nhưng ông T tiếp tục hẹn không thực hiện. Ngày 29/7/2022, ông H gửi thông báo yêu cầu ông T thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc cho ông T, mặc dù ông T đã nhận được thông báo nhưng ông T không đến và không phản hồi lại cho ông H. Thấy ông T vi phạm điều khoản đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc và việc không thực hiện được các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về ông T.

Vì vậy, nguyên đơn ông Phan Văn H đề nghị Toà án buộc bị đơn ông Lê Xuân T trả lại cho ông H tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, phạt cọc 1.200.000.000 đồng, tiền đổ đất 14.500.000 đồng, tiền trả thuế đất công chứng 15.000.000 đồng; tiền lãi chậm thanh toán đến khi thanh toán hết công nợ tính từ ngày 05/10/2022 với lãi suất 9%.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/01/2023 ông H có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông T trả tiền lại số tiền đổ đất 14.500.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 05/10/2022 với lãi suất 9%. Đến ngày 17/4/2023 ông Phan Văn H có đơn rút một phần yêu cầu phạt cọc từ 1.200.000.000đ, nay ông H chỉ yêu cầu phạt cọc 400.000.000đ. Các yêu cầu khởi kiện khác còn lại phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên.

- Tại đơn kháng cáo (trình bày ý kiến), tại phiên hòa giải, bị đơn ông Lê Xuân T trình bày:

Theo thoả thuận lần 2 ngày 30/5/2022, ông Phan Văn H đồng ý lấy lô đất thửa thứ nhất, tờ bản đồ số 7, số thửa 721, diện tích 175,9m^2; với giá 1.100.000.000 đồng. Ông T đã nhận 2 lần đặt cọc với số tiền 600.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H có chuyển khoản 15.000.000 đồng để ông T lo chi phí trong quá trình làm thủ tục tách thửa.

Ngày 20/7/2022, ông T đã làm xong thủ tục tách thửa đã điện thoại và gặp vợ ông H để đi công chứng, giao đất nhưng phía ông H không phối hợp. sau đó hai bên không liên lạc với nhau nữa. Nay ông H khởi kiện thì buộc ông H lấy lô

đất nói trên, nếu không lấy thì ông T không có trách nhiệm trả lại tiền cọc, ông H mất tiền cọc.

Tại phiên hoà giải ngày 07/12/2022, ông Lê Xuân T yêu cầu đưa ông Trần Thế P; địa chỉ: Thôn 6, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng.

- Tại đơn trình bày ý kiến ngày 04/01/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ lien quan bà Hồ Thị H trình bày:

Bà Hồ Thị H là vợ ông Phan Văn H. Ông H có đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Lê Xuân T theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/02/2022. Do hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng nhưng ông Phan Văn H bận việc nên bà Hạnh ký thay tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/3/2022. Số tiền ông H đặt cọc cho ông T là 600.000.000đồng là của ông H, bà Hạnh chỉ là người ký thay nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/02/2023, ông Trần Thế P trình bày:

Ông P và ông Lê Xuân T là hàng xóm với nhau, ông Lê Xuân T có nhờ Ông P giới thiệu người mua đất (nhận chuyển nhượng) của ông T, nếu Ông P giới thiệu được người mua thì được ông T trích hoa hồng cho số tiền 1.000.000 đồng. Ông P tìm được ông Phan Văn H để giới thiệu mua đất, sau đó ông H và anh Thuỷ gặp nhau để thoả thuận việc mua bán đất.

Đến ngày 19/02/2022, giữa ông H và ông T có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 6, xã Gio Hải. Ông H và ông T có nhờ Ông P đứng ra làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc và Ông P có ký tên vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng.

Sau khi ký tên vào hợp đồng, Ông P trở về nhà riêng và đã được ông T trả cho số tiền 1.000.000 đồng tiền hoa hồng. Ngoài ra Ông P không biết thêm thông tin gì nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 73 BLTTDS; bị đơn thực hiện chưa đúng quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 418 BLDS. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Xuân T phải trả cho ông Phan Văn H số tiền 1.015.000.000đ, trong đó tiền cọc là 600.000.000đ, tiền phạt cọc là 400.000.000đ; tiền thuế đất công chứng 15.000.000đ.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện thanh toán tiền đổ đất 14.500.000đ; 800.000.000đ tiền phạt cọc và tiền chịu lãi chậm thanh toán.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự tham gia tố tụng tại phiên tòa: Ngày 20/02/2023 Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tuy nhiên ngày 06/3/2023 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên tòa nên Toà án thông báo hoãn phiên tòa ngày 10/3/2023; ngày 09/3/2023 Tòa án triệu tập các đương sự đến phiên tòa ngày 24/3/2023, tuy nhiên do ông Lê Xuân T không nhận giấy triệu tập, do đó Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa xét xử ngày 24/3/2023, ấn định thời gian xét xử lại ngày 17/4/2023. Do ông T không có mặt tại nơi cư trú tại thời điểm cấp tống đạt văn bản tố tụng của Tòa án nên Tòa án đã tiến hành tống đạt và niêm yết công khai quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập ông Lê Xuân T đến phiên tòa ngày 17/4/2023. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

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

Ông Phan Văn H yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lê Xuân T trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc. TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

Nguyên đơn ông Phan Văn H có địa chỉ thường trú tại: Khu phố 2, thị trấn C, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; tại thời điểm khởi kiện ông H có địa chỉ cư trú, làm việc tại nước ngoài: Số 10409 Berlin Hanns-Eisler-Strabe 2, Cộng hoà liên bang Đức, được đại sứ quán Việt Nam tại CHLB Đức cấp hộ chiếu số N 1088810 ngày 09/3/2017. Do đó Toà án nhân dân tỉnh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 35 BLTTDS.

[1.2]. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, thấy rằng:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2022, nguyên đơn ông Phan Văn H đề nghị Toà án buộc bị đơn ông Lê Xuân T trả lại cho ông H tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, phạt cọc 1.200.000.000 đồng, tiền đổ đất 14.500.000 đồng, tiền chuyển khoản để ông T trả thuế đất công chứng 15.000.000 đồng; tiền lãi tính từ ngày 05/10/2022 với lãi suất 9%. Tuy nhiên, ngày 16/01/2023 ông H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu ông T trả tiền đổ đất 14.500.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 05/10/2022 với lãi suất 9%. Đến ngày 17/4/2023 ông H tiếp tục rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần yêu cầu phạt cọc, ông H chỉ yêu cầu ông T chịu phạt cọc với số tiền 400.000.000đồng. Các yêu cầu khởi kiện còn lại khác ông H vẫn giữ nguyên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là tự nguyện, không bị ép buộc, do đó

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS để đình chỉ phần rút yêu cầu khởi kiện này của ông H.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H đề nghị Toà án buộc bị đơn ông Lê Xuân T trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Văn H và ông Lê Xuân T đều thừa nhận vào ngày 19/02/2022 và ngày 09/3/2022 hai bên có ký các hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 396, tờ bản đồ số 7, có diện tích 12 x 30m; trong đó có 100m^2 đất ở; theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 619177, giá chuyển nhượng 2.200.000.000đ, đặt cọc trước số tiền 300.000.000đ lần 1 và lần 2 là 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ, số tiền còn lại 1.600.000.000đ, thời hạn đặt cọc từ ngày 09/3/2022 đến hết ngày 30/5/2022 bên A (bên chuyển nhượng) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B (bên nhận chuyển nhượng) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ tiền còn lại cho bên A.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngoài những nội dung đã được thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/3/2022, đến ngày 30/5/2022 các bên có thỏa thuận thêm nội dung: *"Bên bán đồng ý giao 12x30m, trong đó có 120m^2 đất ở cho cháu Lê Thị Sao Mai (con anh Thủy) ra sổ hồng, sau đó cháu Mai tách thành 02 thửa đất để công chứng 2 lần, lần 1: 6x30m, trong đó có 60m^2 đất ở; lần 2 bên B chuẩn bị tiền đủ để công chứng tiếp. Sau khi ra sổ hồng 12x30m tên cháu Sao Mai, bên B chịu trách nhiệm đi tách thửa, hồ sơ công chứng, thuế hai bên cùng chịu".*

Như vậy, mặc dù các bên có lập 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc lần 02 ngày 09/3/2022 đã bao gồm cả nội dung của hợp đồng đặt cọc lần 1 ngày 19/2/2022. Do đó, nay phát sinh tranh chấp sẽ căn cứ hợp đồng đặt cọc lần 02 ngày 09/3/2022 và các thỏa thuận bổ sung của hợp đồng đặt cọc lần 02 để làm cơ sở giải quyết tranh chấp.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 và các thỏa thuận sau khi ký hợp đồng ngày 09/3/2022 thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/3/2022 các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 09/3/2022 đến ngày 30/5/2022. Tuy nhiên, đến ngày 30/5/2022 các bên có thỏa thuận lại một số nội dung của hợp đồng đặt cọc và nội dung thỏa thuận ngày 30/5/2022 không ấn định thời gian kết thúc nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc do phía ông T là bên chuyển nhượng không thực hiện các thủ tục liên quan đến nội dung đã thỏa thuận ngày 30/5/2022 nên ngày 29/7/2022, ông H đã có văn bản yêu cầu ông T thực hiện nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, ông T đã nhận văn bản của ông H nhưng ông T không đến để cùng thực hiện việc tách thửa đất. Theo thỏa thuận ngày 09/3/2022 ông T sẽ chuyển nhượng cho ông H thửa đất có diện tích 12x30m, ông T đã bàn giao đất cho ông H, ông H đã san ủi, đổ đất nhưng chiều rộng thửa đất có cạnh chỉ có 10,34m, không phải là 12m như cam kết, đồng thời đến ngày 20/9/2022 ông T đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất này (thửa số 721)

cho bà Lê Thị Hùng (chị ruột ông T). Đồng thời, theo thỏa thuận ngày 30/5/2022 có nội dung *"Bên bán đồng ý giao 12x30m, trong đó có 120m^2 đất ở cho cháu Lê Thị Sao Mai (con anh Thủy) ra sổ hồng, sau đó cháu Mai tách thành 02 thửa đất để công chứng 2 lần, lần 1: 6 x 30m, trong đó có 60m^2 đất ở; lần 2 bên B chuẩn bị tiền đủ để công chứng tiếp. Sau khi ra sổ hồng 12x30m tên cháu Sao Mai, bên B chịu trách nhiệm đi tách thửa, hồ sơ công chứng, thuế hai bên cùng chịu".* Như vậy, do thửa đất các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 không đúng kích thước như đã thỏa thuận nên các bên đã có thỏa thuận lại vào ngày 30/5/2022 là ông H sẽ nhận chuyển nhượng 02 thửa đất có sổ hồng đứng tên cháu Sao Mai (con ông T). Tuy nhiên, sau khi có thỏa thuận lại ngày 30/5/2022 cho đến 21/7/2022 ông T mới làm thủ tục và tách thửa đất số 721, tờ bản đồ số 7 có diện tích 175,9m^2, trong đó có 60m^2 đất ONT và 115,9m^2 đất BHK nhưng lại mang tên ông T, không phải tên cháu Sao Mai. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng đã thực hiện việc tách thửa, đã báo cho vợ chồng ông H đến để làm thủ tục nhưng vợ chồng ông H không đến nên đó là lỗi của ông H. Tuy nhiên, phía ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh là đã tách thửa đất chuyển nhượng sang tên cháu Sao Mai, chưa sang sổ hồng cho cháu Sao Mai theo như thỏa thuận ngày 30/5/2022; không có chứng cứ chứng minh về việc ông T báo ông H đến để hoàn thành thủ tục tách thửa đất. Kể từ ngày nhận được văn bản của ông H ngày 20/7/2022 cho đến khi ông H khởi kiện vụ án tại Tòa án ngày 05/10/2022 và tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 17/4/2023 ông T vẫn chưa thực hiện nội dung như thỏa thuận ngày 30/5/2022. Vì vậy, việc các bên không thực hiện được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông T trả lại cho ông H số tiền cọc 600.000.000 đồng.

[2.2]. Xét yêu cầu phạt cọc với số tiền 400.000.000 triệu đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 các bên thỏa thuận: *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền bên B đã đặc cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.800.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc".* Như vậy, việc đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã có thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên trong trường hợp phát sinh vi phạm. Nội dung thỏa thuận phạt vi phạm không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên đó là cơ sở để xem xét trách nhiệm của các bên nếu phát sinh vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Như đã phân tích ở trên, việc hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thực hiện được theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/3/2022 là do lỗi của ông T bởi vì ông H đã chuyển đủ tiền đặt cọc cho ông T lần 1 ngày 19/2/2022 là 300.000.000đ, lần 2 ngày 09/3/2022 là 300.000.000đ, tổng cộng 2 lần là 600.000.000đ. Tuy hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về thời hạn nhưng khi bên nhận chuyển nhượng đã có văn bản yêu cầu ông T đến để phối hợp thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông T đã nhận được văn bản nhưng vẫn không thực hiện các nội dung theo thỏa thuận ngày 30/5/2022 dẫn đến các bên không thực hiện

được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T. Xét thấy, việc các bên thoả thuận phạt vi phạm là tự nguyện, mức thoả thuận phạt vi phạm phù hợp với Điều 418 Bộ luật Dân sự, do đó cần chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông T phải trả tiền phạt cọc cho ông H với số tiền 400.000.000 đồng.

[2.3]. Đối với yêu cầu buộc ông T phải trả lại số tiền 15.000.000 đồng tiền thuế đất công chứng:

Thấy rằng: Ngày 29/6/2022, theo yêu cầu của ông T thì phía ông H đã chuyển khoản 15.000.000 đồng để ông T làm thủ tục công chứng tách thửa, ông H đã chuyển từ tài khoản số 0315066100001 tại ngân hàng LienVietPostbank của vợ ông H là bà Hồ Thị H đến tài khoản số 3905205300417 ngân hàng Agribank của ông Lê Xuân T. Tại phiên hoà giải ngày 07/12/2022, phía bị đơn ông T thừa nhận có nhận của ông H số tiền 15.000.000 đồng để trả thuế đất công chứng. Như vậy, việc ông T đưa ra yêu cầu ông H chuyển cho ông T 15.000.000đ để ông T làm thủ tục công chứng tách thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, đây là thỏa thuận ngoài hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do ông T không thực hiện được việc tách thửa theo cam kết, không làm thủ tục công chứng tách thửa đất. Do đó cần buộc ông T trả lại cho ông H số tiền 15.000.000đ.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với bị đơn ông Lê Xuân T có nghĩa vụ trả lại tiền và chịu phạt cọc cho ông H với tổng số tiền 1.015.000.000đồng nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 42.450.000đồng (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 800.000.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 418 BLDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ phần khởi kiện của ông Phan Văn H rút yêu cầu về việc buộc ông Lê Xuân T trả tiền lại cho ông H tiền đổ đất 14.500.000 đồng; tiền lãi tính từ ngày 05/10/2022 với lãi suất 9%; tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, buộc ông Lê Xuân T trả cho ông Phan Văn H số tiền 1.015.000.000 đồng; trong đó, tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tiền thuế đất công chứng 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Quyết định này 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Ông Phan Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 33.440.000 đồng *(Ba mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn đồng)* theo biên lai thu tiền số CC/2021/0000184 ngày 27/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Ông Lê Xuân T phải chịu **42.450.000** đồng *(Bốn mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng chẵn)* án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Trần Việt Trung