TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 50 /2024/DS-ST
Ngày 09/9/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN TỊNH, TỈNH QUẢNG NGÃI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Nga.
Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Kim Biên
- Ông Nguyễn Thanh Hải.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Duy Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Võ Duy Hoàng Yến- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Huy H, sinh năm: 1993 có mặt.

Địa chỉ: Đ, thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Thanh N, sinh năm: 1984; vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Đ, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

2. Bà Phạm Thị Thúy L, sinh năm 1989; vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Số C P, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị Nguyễn Thị Lệ V, sinh năm 1993; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đ, thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị Kim V1, sinh năm 1990; có mặt

Địa chỉ: Đ, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bảntự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Huy H trình bày:

Thông qua môi giới, ông Lê Thanh N đồng ý chuyển nhượng cho ông thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, diện tích 102,5m^2, tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L với giá bán là 790.000.000đồng (*Bảy trăm chín mươi triệu đồng*).

Ngày 11/4/2022 giữa ông và ông Lê Thanh N đã ký Hợp đồng đặt cọc, tại hợp đồng đặt cọc ông và ông Lê Thanh N thoả thuận nội dung: Đặt cọc trước cho ông Lê Thanh N nhận số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 740.000.000đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) sẽ thanh toán khi hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Thời gian tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước 17h00 ngày 26/4/2022. Ông Lê Thanh N cam kết bất động sản trên không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào, đất không mồ mã và phải cắm mốc trước khi ra công chứng.

Khi thực hiện hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc không có bà Phạm Thị Thúy L, mà chỉ có 02 người là bà Nguyễn Thị Kim V1 và bà Nguyễn Thị Yến N1 làm chứng.

Vào lúc 08h00 ngày 26/4/2022, ông Lê Thanh N có hẹn ông đến tại vị trí thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, tại T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi để chỉ các mốc tại các đỉnh của thửa đất trên trước khi ra công chứng. Tại thửa đất ông Lê Thanh N không cắm mốc mà chỉ các cột tường rào đã có trước đó và xác định đây là mốc nên ông không đồng ý và yêu cầu ông Lê Thanh N cắm lại mốc đúng theo hợp đồng. Sau khi tiến hành đo đạt xong thửa đất thì ông nhận thấy thửa đất này có dấu hiệu chồng lấn đất với nhà thờ bên cạnh, nên ông yêu cầu ông Lê Thanh N làm biên bản xác nhận hiện trường để cùng nhau thỏa thuận lại hợp đồng đặt cọc và có hướng giải quyết, nhưng ông Lê Thanh N không đồng ý và bỏ về. Ông đã lập biên bản nhưng ông Lê Thanh N không đến nên không ký vào biên bản.

Sau khi ông phát hiện thửa đất 257 có dấu hiệu chồng lấn với đất nhà thờ bên cạnh nhưng ông Lê Thanh N cũng không liên hệ đến cơ quan chức năng để làm việc, như vậy hành vi của ông Lê Thanh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông cũng đã liên hệ với ông Lê Thanh N để yêu cầu trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), nhưng ông Lê Thanh N không chịu trả lại tiền đặt cọc cho ông mà cố tình trốn tránh.

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ông yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả lại cho ông tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngày 22/7/2024 ông có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông xin rút yêu cầu phạt cọc, ông không yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả tiền phạt cọc cho ông số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 và yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả lại cho ông tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Ông không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả khi Toà án tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa bị đơn ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L vắng mặt nhưng đã có bảng trình bày nội dung:

Ông Lê Thanh N trình bày: Vào ngày 11/4/2022 ông Võ Huy H đồng ý mua thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, diện tích 102,5 m^2, tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi của ông nên hai bên thống nhất thực hiện Hợp đồng đặt cọc với số tiền: 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng là 15 ngày là từ ngày 11/4/2022 đến ngày 26/4/2022. Nhưng trong thời gian này ông Võ Huy H không thực hiện như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, vì ông H không đến gặp ông để thực hiện hợp đồng mà không có lý do gì. Ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng đã có sẵn. Ông cũng đã đến nơi cắm mốc ranh giới, kích thước các cạnh đảm bảo nhưng ông Võ Huy H không chịu mà yêu cầu ông cắm tọa độ nên ông không đồng ý. Do đó ông Võ Huy H bỏ về và không chịu đến gặp ông để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông đã chuyển nhượng thửa đất 257 cho người khác. Do đó ông H phải mất tiền đặt cọc là đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Bà Phạm Thị Thúy L trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Võ Huy H, vợ chồng bà có bàn bạc thảo luận với nhau về giá chuyển nhượng thửa đất 257 và thống nhất nhận tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc bà không có mặt nhưng ông Lê Thanh N về có giao lại số tiền này cho bà quản lý, chi tiêu trong gia đình, do đó bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc theo yêu cầu của ông Võ Huy H.

Tại phiên tòa người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh V2 trình bày:

Bà là người môi giới bất động sản nên có giới thiệu cho ông Võ Huy H mua thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, diện tích 102,5m^2, tại xã T, thành phố Q của ông Lê

Thanh N với giá chuyển nhượng là 790.000.000đồng. Vào ngày 11/4/2022, giữa ông H với ông N có ký hợp đồng đặt cọc, ông H đặt cọc trước 50.000.000đồng, số tiền còn lại 740.000.000đồng sẽ thanh toán cho vợ chồng ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L khi hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại phòng công chứng. Vợ chồng ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L cam kết bất động sản trên không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào, không mồ mã và phải cắm mốc trước khi ra công chứng. Thời gian thỏa thuận tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại phòng công chứng trước 17h00 ngày 26/4/2022.

Vào ngày 26/4/2022 bà cùng ông H, ông N đến tại thửa đất 257 để thực hiện việc cắm mốc, ông N có đi chỉ ranh giới cắm mốc cho ông Hồ Văn T đo đạc. Sau đó bà có nghe ông H, ông N tranh chấp về vị trí cắm mốc của thửa đất không đúng, vì phần diện tích đất của ông N có nằm qua bên phía đất của nhà thờ, mặc dù phía nhà thờ đã có ranh giới cụ thể. Sau đó bà cùng ông N và ông H ngồi nói chuyện với nhau, ông H yêu cầu ông N giải quyết việc cắm mốc đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc để chiều ngày 26/4/2022 đi công chứng nhưng ông N không chịu giải quyết và bỏ về.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 11/04/2022, ông Võ Huy H ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Thanh N, tại Hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung: Bên A: ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L nhưng chỉ có ông Lê Thanh N ký vào hợp đồng đặt cọc. Tại biên bản làm việc với bà Phạm Thị Thúy L đã thừa nhận đồng ý để cho chồng mình thực hiện giao dịch đặt cọc nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó Hợp đồng đặt cọc đảm bảo đủ điều kiện hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022, các bên đã thỏa thuận về việc: "Đất không tranh chấp, không mồ mã, cắm mốc trước khi ra công chứng". Nhưng nguyên đơn cho rằng ngày 26/4/2022 có đến thửa đất số 257, tờ bản đồ số 22 tại xã T để cùng với bị đơn xem xét việc cắm mốc theo hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giải quyết vấn đề có sự chồng lấn đối với đất nhà thờ nhưng bị đơn không hợp tác, do đó nguyên đơn không thể tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã lập biên bản xác định mốc đất ở tại hiện trường chỉ có

chữ ký của nguyên đơn và của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim V1 nên Biên bản này không có căn cứ pháp lý. Bị đơn cũng không có căn cứ chứng minh việc nguyên đơn không chịu thực hiện hợp đồng.

Từ ngày 26/4/2022 đến ngày tranh chấp, các đương sự chưa thoả thuận giải quyết nhưng ngày 16/9/2022 bị đơn đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, xã T, thành phố Q cho người khác.

Mục đích thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 của ông Võ Huy H và ông Lê Thanh N là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 257, tờ bản đồ số 22 nhưng thửa đất 257 đã được bị đơn chuyển nhượng cho người khác, do đó thửa đất 257 không còn thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Việc chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho nguyên đơn là không thể thực hiện được, do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 là có căn cứ.

Căn cứ Điều 91, 97, 101, 144, 147, 157, 158, 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, 117, 328, 423, 425, 427 Bộ luật dân sự; Điều 34, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H về phần yêu cầu ông Lê Thanh N trả số tiền phạt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Võ Huy H và ông Lê Thanh N. Buộc ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) cho ông Võ Huy H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Võ Huy H khởi kiện ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L; ông Lê Thanh N hiện nay có hộ khẩu thường trú tại: Đ, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và bà Phạm Thị Thúy L hiện đang cư trú và có hộ khẩu thường trú tại: Số C P, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, nên Tòa án nhân

dân huyện Sơn Tịnh thụ lý, giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Vào ngày 11/4/2022, ông Võ Huy H và ông Lê Thanh N đã thực việc ký kết Hợp đồng đặt cọc và đặt cọc số tiền 50.000.00 đồng (Năm mươi triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, diện tích 102,5m^2, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 không có sự chứng kiến của bà Phạm Thị Thúy L mà chỉ có ông Lê Thanh N ký kết và nhận tiền đặt cọc từ ông Võ Huy H. Mặc dù việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc không có mặt bà Phạm Thị Thúy L, nhưng trước khi thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông N đã có sự thống nhất với nhau về giá chuyển nhượng cũng như số tiền đặt cọc, sau khi nhận tiền đặt cọc ông N vẫn giao số tiền này cho bà L quản lý.

Như vậy thửa đất 257 là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà L, việc ông N, bà L thống nhất với nhau về việc định đoạt thửa đất 257 để ông N nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) của ông Võ Huy H là phù hợp với quy định tại Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình. Do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 được xác lập giữa ông Lê Thanh N và ông Võ Huy H đã đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022, các bên đã thỏa thuận đất không tranh chấp, không mồ mã, cắm mốc trước khi ra công chứng. Thời gian thỏa thuận tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng trước 17h00 ngày 26/4/2022. Tuy nhiên, ông Võ Huy H cho rằng ông Lê Thanh N không cắm mốc mà chỉ các cột tường rào đã có trước đó và xác định đây là mốc. Sau khi ông N cho người đo đạc xong, ông nhận thấy đất có dấu hiệu chồng lấn với đất nhà thờ nên có lập biên bản nhưng không có xác nhận của ông Lê Thanh N. Do đó ông không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời gian cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, mà yêu cầu ông Lê Thanh N trả lại tiền đặt cọc.

Xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 257 diện tích là 102,5m^2, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2024 diện tích đo đạc

thực tế là 102,8m^2. Theo Công văn số 135/UBND ngày 13/5/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q đã xác định, thửa đất 257 từ năm 2021 đến nay không có tiếp nhận đơn thư hay văn bản yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp ranh, mốc giới sử dụng đất.

Ông Võ Huy H cho rằng ông Lê Thanh N cố tình không cắm trụ mốc để xác định mốc giới, nên ông có lập "Biên bản xác định mốc đất ở tại hiện trường", nhưng biên bản này không có xác nhận của ông Lê Thanh N mà chỉ có bà Nguyễn Thị Kim V1 ký chứng kiến. Việc đo đạc tại thời điểm này không có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, không có xác nhận của cơ quan chuyên môn nên không thể xác định được có việc chồng lấn giữa các thửa đất giáp ranh. Ông Võ Huy H cho rằng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, thì cạnh hướng Tây giáp với đường bê tông khi đo đạc đã lấn đất của đường bê tông là không có cơ sở. Việc này đã được Trung tâm trắc địa và quan trắc môi trường tỉnh Q là đơn vị đo đạc xác định khi đo đạc không đo lấn vào đất đường bê tông.

Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất 257 không bị tranh chấp, đất không có mồ mã, diện tích đo đạc thực tế tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình thể và diện tích của thửa đất 257 theo đo đạc hiện trạng là tương đồng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần ranh giới phía Đông của thửa 257 tiếp giáp với thửa 255 mà ông Võ Huy H cho rằng có dấu hiệu chồng lấn với đất nhà thờ là không có cơ sở, vì phần đất nhà thờ ranh giới đã có từ trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa bị đơn ông Võ Huy H cũng đã thừa nhận, thửa đất 257 từ ngày thực hiện hợp đồng đặt cọc cho đến khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, về ranh giới của thửa đất vẫn không thay đổi.

Từ những nhận định trên có cơ sở để khẳng định, việc nguyên đơn ông Võ Huy H không đồng ý cùng với bị đơn ông Lê Thanh N tiếp tục xác lập thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời gian cam kết tại Hợp đồng đặt cọc là do nguyên đơn tự ý từ bỏ, lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 đã được ký kết giữa bên chuyển nhượng (Bên A) là ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L và bên nhận chuyển nhượng (Bên B) là ông Võ Huy H đã nêu rõ: *"Đến thời gian hẹn ở Điều 2, nếu bên B không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng BĐS trên thì mất số tiền đã đặt cọc ..."*. Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: *"Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc*

và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Do nguyên đơn từ bỏ việc tiếp tục xác lập thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 257, nên nguyên đơn phải chịu mất khoản tiền đặt cọc là phù hợp theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H về việc yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả lại cho ông tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

[2.3] Thửa đất 257, tờ bản đồ số 22, sau khi nguyên đơn ông Võ Huy H không đồng ý cùng với bị đơn ông Lê Thanh N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 16/9/2022 ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Việc ông Lê Thanh N và Phạm Thị Thúy L đã chuyển nhượng thửa đất 257 cho người khác là do ông Võ Huy H từ bỏ việc tiếp tục xác lập thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời gian chuyển nhượng thửa đất 257 của ông Lê Thanh N và Phạm Thị Thúy L là sau thời gian cam kết làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng đặt cọc. Do đó ông Lê Thanh N và Phạm Thị Thúy L thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 257 cho người khác là hợp pháp.

[2.4] Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 và không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại về việc hủy bỏ hợp đồng.

Xét thấy trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả lại cho ông tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Do nguyên đơn không yêu cầu việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

Hợp đồng đặt cọc bị chấm dứt thực hiện vì do lỗi của nguyên đơn ông Võ Huy H từ bỏ việc tiếp tục xác lập thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cần phải tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 422, Điều 423 Bộ luật Dân sự.

[2.4.1] Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc:

Nhận thấy việc hợp đồng bị hủy bỏ là do nguyên đơn ông Võ Huy H vi phạm về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã vi phạm theo cam kết tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022, do đó nguyên đơn phải chịu mất khoản tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn ông Võ Huy H yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả lại cho ông tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngày 22/7/2024 nguyên đơn ông Võ Huy H có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông xin rút yêu cầu phạt cọc, ông không yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả tiền phạt cọc cho ông số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu này. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H đối với yêu cầu ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả số tiền phạt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

[3] Từ những nhận định trên xét quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Võ Huy H và ông Lê Thanh N.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh về buộc ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) cho ông Võ Huy H là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của Viện kiểm sát.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng, chi phí đo đạc 4.500.000đồng; tổng cộng là 7.500.000đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), số tiền này ông Võ Huy H đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Huy H không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Ông Võ Huy H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Huy H phải chịu 2.500.000đồng (50.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235, 266, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, khoản 2 Điều 328; khoản 4, Điều 422; Điều 423; khoản 1 Điều 427 Bộ luật dân sự năm

2015; Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Võ Huy H và ông Lê Thanh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Huy H đối với yêu cầu bị đơn ông Lê Thanh N và bà Phạm Thị Thúy L trả số tiền phạt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

4. *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng, chi phí đo đạc 4.500.000đồng; tổng cộng là 7.500.000đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), số tiền này ông Võ Huy H đã nộp tạm ứng. Ông Võ Huy H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Ông Võ Huy H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

5. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Võ Huy H phải chịu 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng theo biên lai thu tiền số 0003932 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Tịnh. Ông Võ Huy H đã nộp đủ án phí.

6. Kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết./

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Sơn Tịnh;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Tuyết Nga