

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 69/2022/DS-ST

Ngày: 13-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân Thương

2. Bà Nguyễn Thị Song Trà

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Văn Dương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Xuân Thu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 397/2020/TLST-DS ngày 16/10/2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 139/2022/QĐXXST-DS ngày 27/4/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 535/TB-TA ngày 10/11/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vy Văn Th, sinh năm 1990

Cư trú tại: Xóm 4, thôn T, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1975

Cư trú tại: Số 13/26 đường L, tổ 3, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Ông Th, bà H đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Vy Văn Th trình bày:

Do có nhu cầu về chỗ ở nên ông tìm kiếm trên mạng xã hội thấy có người tên B (ông không rõ địa chỉ) đăng tin bán đất, nên ông liên hệ ông B và được ông B dẫn đi xem đất tại thôn 4, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi. Lúc này, ông thấy trên đất có 01 ngôi nhà cấp IV trên đất mới xây dựng và một số cây trồng. Ông đồng ý mua nên 04 ngày sau ông B liên hệ hẹn gặp ông, đi cùng có bà Phan Thị Thu H, chị Trần Thị Minh T (người ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, ông không rõ địa chỉ). Ông B giới thiệu bà H là chủ đất, bà H đưa ông xem bản phôi tô (không có công chứng, chứng thực) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất lớn và một sơ đồ vẽ thửa đất lớn đó tách ra 09 - 10 thửa đất nhỏ riêng biệt (sơ đồ này không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận), bà H nói khoảng ngày 15/3/2020 là sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nhỏ, nên tôi tin tưởng, ko yêu cầu bà H xuất trình thêm giấy tờ quyền sử dụng đất nào khác.

Ông thỏa thuận chọn lô góc tiếp giáp với đường 5m và 3m, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp, bà H đồng ý. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Sau đó khoảng 01 - 02 ngày, tức ngày 15/01/2020, ông gặp lại bà H tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, bà H đi cùng ông B và bà T, bà H cung cấp Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, chữ viết do bà T viết theo những nội dung thống nhất giữa ông và bà H, ông đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà H. Do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa xác định được số thửa, tờ bản đồ và diện tích, nhưng ông và bà H xác định thửa đất thỏa thuận đặt cọc là lô góc giáp với đường 3m và đường 5m, có kích thước chiều ngang 08m x chiều dài 19m. Số tiền 520.000.000 đồng sẽ được ông giao đủ cho bà H vào ngày 15/3/2020, đây là ngày ông và bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bà H xác định ngày 15/3/2020 chắc chắn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký chuyển nhượng cho ông. Tuy nhiên, đến 15/3/2020 bà H không cung cấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H đối với thửa đất mà ông thỏa thuận mua. Sau đó đến ngày 25/3/2020 bà H gửi tin nhắn zalo cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị Thu H, mục đích báo ông biết chiều ngang thửa đất ông muốn mua chỉ còn 6,5m, chiều dài 19m, bà H hỏi ông muốn mua thì bà H bớt 10.000.000 đồng, không mua thì bà H sẽ bán cho người khác. Khi được bà H thông báo, ông vẫn muốn mua nhưng ông muốn bà H phải giảm giá tiền chuyển nhượng cho ông nhưng bà H chỉ đồng ý giảm 10.000.000 đồng, ông không đồng ý mức giá đó, ông muốn bà H phải giảm giá tiền tương đương với diện tích đất giảm vì thửa đất thỏa thuận ban đầu là $8\text{m} \times 19\text{m} = 152\text{m}^2$, loại đất ONT, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 570.000.000 đồng, tương đương $3.750.000 \text{ đồng/m}^2$; nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đứng tên bà H là thửa đất số 538, tờ bản đồ số 18, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi chỉ còn là $6,5\text{m} \times 19,05\text{m} = 123,4\text{m}^2$, loại đất ONT, nên ông yêu cầu bà H phải giảm số tiền

chênh lệch của $28,5m^2$ là 106.875.000 đồng, tuy nhiên bà H không đồng ý, từ chối không bán cho ông nữa, sau đó đã chuyển nhượng cho một người khác.

Tại Điều khoản thỏa thuận chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 là “*Trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đôi ý không chịu bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B (bên mua) đã cọc*”. Như vậy, bà H đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất tức là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào đúng ngày 15/3/2020, diện tích không đúng thỏa thuận là ngang 8m x dài 19m, mà chỉ còn diện tích là 6,5m x 19m. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà H, buộc bà H trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn là Phan Thị Thu H trình bày:

Bà thống nhất với lời khai của ông Th về việc ngày 15/01/2020 giữa bà và ông Th có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng (từ ngày 15/01/2020 – 15/03/2020) bà sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông Th lô đất (lô góc) có kích thước 8m x 19m giáp với đường 3m và đường 5m. Khi làm hợp đồng đặt cọc không có sổ thửa, tờ bản đồ, diện tích vì lúc đó bà đang làm thủ tục tách thửa nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có nhận cọc của ông Th là 50.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sơ đồ tạm tính.

Do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trễ nên ngày 25/3/2020 bà mới nhận giấy chứng nhận và gửi thông tin thửa đất thỏa thuận qua zalo cho ông Th, để ông Th biết và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Th không có ý kiến gì về việc trễ này. Bà và ông Th có thương lượng về vấn đề hình thể thửa đất có thay đổi nhưng ông Th không đồng ý về diện tích giảm và yêu cầu bà phải giảm giá bán với số tiền 106.875.000 đồng, nhưng bà không đồng ý.

Thửa đất bà thỏa thuận đặt cọc với ông Th là thửa đất số 538, tờ bản đồ số 18, diện tích $123,4m^2$, xã N, thành phố Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà (Phan Thị Thu H). Về hình thể thửa đất thỏa thuận là lô góc, có kích thước ngang 8m x dài 19m, bà xác định hình thể không đúng như thỏa thuận vì thửa đất 538 chỉ còn là ngang 6,5m x dài 19,05m = $123,4m^2$. Tuy nhiên, thỏa thuận 8m x 19m chỉ là diện tích sơ bộ theo Sơ đồ tạm tính, còn diện tích thực tế sẽ là lô góc bàn giao theo sổ thực tế sau khi phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 có ghi “*Lô góc bàn giao theo sổ thực tế sau khi phát hành GCNQSDĐ đường 3m và đường 5m*”. Bà đề xuất hai phương án cho ông Th chọn là giảm cho ông Th 50.000.000 đồng so

với giá thỏa thuận ban đầu, hoặc ông Th không mua thì bà trả lại 50.000.000 đồng và bồi thường 30.000.000 đồng nhưng ông Th đòi giảm 106.875.000 đồng nên hai bên không thỏa thuận được. Do ông Th không đồng ý với phương án mà bà đưa ra nên bà không bán cho ông Th nữa, đến tháng 6/2020 bà đã chuyển nhượng thửa đất 538 cho bà Tô Thị Mỹ L và bà L đã được chỉnh lý tại trang 3 giấy chứng nhận. Do đó, đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông Th thì bà không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th yêu cầu bà trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc thì bà đồng ý, nhưng bà không đồng ý trả 50.000.000 đồng tiền phạt cọc, vì theo quy định tại điều khoản chung của hợp đồng *“Trường hợp bên B (bên mua) không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A”, “không đúng hạn”* là không đúng hạn ngày làm chuyển nhượng sau khi bà cung cấp thông tin giấy chứng nhận cho Th, *“thỏa thuận đặt cọc”* là thỏa thuận *“khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời hạn nêu trên bên A (bên bán) báo cho bên B (bên mua) trước 07 ngày”* có nêu trong hợp đồng đặt cọc.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vy Văn Th về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020, buộc bà Phan Thị Thu H phải trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí: Bà H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông Th được chấp nhận; ông Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2020 (sau đây gọi là Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020).

Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Nguyên đơn là ông Vy Văn Th khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020, yêu cầu bị đơn là bà Phan Thị Thu H, cư trú tại số 13/26 đường L, tổ 3, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Vy Văn Th và bà Phan Thị Thu H đều trình bày ngày 15/01/2020 có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà H nhận 50.000.000 đồng tiền cọc của ông Th, đảm bảo cho việc trong thời hạn 02 tháng (từ ngày 15/01/2020 – 15/3/2020) bà H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Th thửa đất (lô góc) giáp với đường 3m và 5m có kích thước ngang 08m x dài 19m theo Sơ đồ do bà H cung cấp; giá chuyển nhượng thửa đất là 570.000.000 đồng; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Th sẽ thanh toán số tiền 520.000.000 đồng còn lại cho bà H. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 có nội dung phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên, các bên tham gia một cách tự nguyện, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất thỏa thuận chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã tiến hành các thủ tục nhận chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 345, 346, 101, 438, 439, cùng tờ bản đồ số 18, xã Nghĩa Đồng; thực hiện thủ tục hợp thửa các thửa đất trên thành thửa đất số 531, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.137,9m² và nộp hồ sơ xin tách thửa 531 thành các thửa đất 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, cùng tờ bản đồ 18, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Th và bà H đều xác định thửa đất hai bên thỏa thuận đặt cọc là lô góc giáp với đường 3m và 5m trong Sơ đồ do bà H cung cấp, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phan Thị Thu H là thửa đất số 538, tờ bản đồ số 18, diện tích 123,4m², xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi (sau đây gọi là thửa đất 538). Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 ký giữa ông Th và bà H là phù hợp với quy định của pháp luật quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 và tại phiên tòa, ông Th và bà H đều xác định: Thửa đất thỏa thuận là lô góc giáp đường 3m và đường 5m có kích thước 8m x 19m, tuy nhiên bà H cho rằng diện tích này chỉ là tạm tính, còn diện tích thực tế là lô góc bàn giao theo sổ thực tế sau khi phát hành giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất; lô góc hai bên thỏa thuận khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 538 có kích thước 6,5m x 19,05m. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2022 và tại phiên tòa bà H xác định tại thời điểm thỏa thuận với ông Th thì trên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có một ngôi nhà cấp IV của chủ cũ thửa đất để lại, sau đó chủ cũ thửa đất đã dỡ dọn ngôi nhà này, thời điểm dỡ dọn là sau thời điểm bà H dẫn ông Th xem đất và thỏa thuận đặt cọc. Mặt khác, nội dung thỏa thuận “*Lô góc bàn giao theo sổ thực tế sau khi phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đường 3m và đường 5m*” được ghi tại mục Tài sản gắn liền trên đất trong Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020, chứ không được ghi tại mục thửa đất thỏa thuận. Do đó, có căn cứ xác định nội dung thỏa thuận này là thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất sẽ được bàn giao thực tế sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông Th trình bày, việc bà H trình bày nội dung trên là thỏa thuận về diện tích thửa đất là Lô góc bàn giao theo sổ thực tế sau khi phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020, thửa đất hai bên thỏa thuận là Lô góc có kích thước là 8m x 19m, tuy nhiên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 538 chỉ có kích thước là 6,5m x 19,05m, không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông Th yêu cầu bà H phải giảm giá chuyển nhượng cho ông theo đúng diện tích thực tế của thửa đất để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H từ chối, không đồng ý yêu cầu của ông Th; sau đó bà H đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Tô Thị Mỹ L. Thấy rằng, bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thực hiện giao kết, không thực hiện nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng kích thước như cam kết giữa bà H với ông Th, là người có lỗi làm cho mục đích của việc giao kết hợp đồng không thực hiện được, nên việc ông Th yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu trả tiền đặt cọc: Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: “*Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bản quản, phát triển tài sản*”. Ông Th đã giao cho bà H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020. Tại phiên tòa, bà H đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông Th. Do đó, chấp nhận yêu cầu của ông Th, buộc bà H phải trả lại cho ông Th 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[2.4] Về yêu cầu phạt cọc:

Tại Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 có quy định: “*Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ gì liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không chịu bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên*

B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”. Tại phiên tòa, ông Th và bà H đều xác định tuy điều khoản trên ghi là bồi thường, nhưng thực chất đây là điều khoản phạt vi phạm, cụ thể là phạt cọc nếu một trong hai bên vi phạm.

Thấy rằng, tại Biên bản đo đạc tách thửa do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi (Bút lục 113) lập thể hiện thửa đất 538 chỉ có kích thước 6,5m x 19,08m, bà H là chủ sử dụng đất ký tên thống nhất vào biên bản để cơ quan chức năng thực hiện việc tách thửa, tại thời điểm này bà H biết rằng thửa đất 538 thỏa thuận với ông Th sẽ không đúng kích thước như thỏa thuận khi được cấp giấy chứng nhận, nhưng bà H là không có sự điều chỉnh để thửa đất 538 có kích thước đúng với thỏa thuận. Tại phiên tòa, bà H trình bày: Khi đo đạc hiện trạng đất thì bà có mặt, khi được Nhân viên đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tư vấn điều chỉnh độ dài các cạnh của thửa đất 538 để thửa đất được vuông vức thì bà đồng ý điều chỉnh kích thước 6,5m x 19,08m, mục đích là để thửa đất 538 được vuông vức hơn, đối với phần đất dôi ra thì bà hiến đất làm đường đi, tuy nhiên bà không thông báo việc điều chỉnh này cho ông Th biết. Như vậy, mặc dù Hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2020 thỏa thuận thửa đất lô góc (thửa đất 538) có kích thước 8m x 19m, nhưng bà H chỉ thực hiện thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận có kích thước 6,5m x 19,05m là không đúng với thỏa thuận giữa bà H với ông Th, nên có căn cứ xác định bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trực tiếp làm cho mục đích giao kết hợp đồng giữa ông Th với bà H không đạt được. Khi ông Th đề nghị thỏa thuận lại giá chuyển nhượng theo đúng diện tích thực tế của thửa đất 538 để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà H từ chối, không đồng ý, dẫn đến việc hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà H và ông Th chưa thống nhất phương án giải quyết thì đến tháng 6/2020, bà H đã chuyển nhượng thửa đất 538 cho bà Tô Thị Mỹ L và bà L đã được chỉnh lý thông tin tại trang 3 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông Th yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng đối với bà H là có căn cứ, phù hợp theo nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc và phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 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.

- Bà Phan Thị Thu H phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc phải trả cho ông Th là 2.500.000 đồng (50.000.000 đồng x 5%).

- Ông Vy Văn Th không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng cho ông Vy Văn Th đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa

án số AA/2018/0005310 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 6.500.000 đồng, số tiền này ông Th đã nộp và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận, nên buộc bà H phải trả lại cho ông Th số tiền 6.500.000 đồng.

[2.7] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 418, khoản 1, 2 Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 4 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vy Văn Th về việc: Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 15/01/2020 giữa ông Vy Văn Th với bà Phan Thị Thu H. Buộc bà Phan Thị Thu H phải trả cho ông Vy Văn Th 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Thu H phải chịu án phí là 2.500.000 đồng.

- Ông Vy Văn Th không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng cho ông Vy Văn Th đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0005310 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 6.500.000 đồng, số tiền này ông Th đã

nộp và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận, nên buộc bà H phải trả lại cho ông Th số tiền 6.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của người được 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp quyết định 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 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND thành phố Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS thành phố Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Quang Hải

