TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TUY AN** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:13/2023/DSST
Ngày: 04/7/2023
V/v*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY AN, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Tiến và bà Trần Thị Lê Dung

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Quách Thị Giang - Cán bộ toà án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An tham gia phiên tòa:* Ông Biện Tấn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở toà án nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Vợ chồng anh Trương Thành T- sinh năm 1990, chị Lê Thị P - sinh năm 1993; Nơi cư trú: Thôn P M, xã A D, h TA, tỉnh Phú Yên

- Vợ chồng anh Lê Chí H - sinh năm 1990, chị MaiThị Bích L - sinh năm 1990; Nơi cư trú: Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên.

Chị Lê Thị P, chị Mai Thị Bích L ủy quyền anh Trương Thành T và anh Lê Chí H tham gia tố tụng, theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 03 năm 2023. Anh T, anh H có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Trần Văn Y, sinh năm 1990; Nơi đăng ký thường trú: Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên; Hiện ở: Q Đ3, xã CH, huyện PC, tỉnh Bình Định. Có mặt tại phiên tòa.

- Chị Phan Thị Thu T, sinh năm 1989; Nơi đăng ký thường trú: Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên; Hiện ở: Thôn HH, xã CH, huyện PC, tỉnh Bình Định. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người làm chứng: Vợ chồng ông Trần Văn S- sinh năm 1964, bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1970; Nơi cư trú: Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Trương Thành T, anh Lê Chí H thống nhất trình bày:

Ngày 24/08/2022 vợ chồng T - P, vợ chồng H- L và vợ chồng anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T thỏa thuận đặt cọc số tiền 550.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 240m^2, (gồm 85m^2 đất ở, 155m^2 đất hàng năm khác) với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, trong tổng diện tích đất 696,6m^2 tại Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên, thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH427978 cấp ngày 09/03/2018 cho vợ chồng anh Y, chị T. Ngày 24/8/2022 và 25/8/2022 bên đặt cọc đã chuyển đủ tiền đặt cọc 550.000.000 đồng cho vợ chồng Y, T.

Theo hợp đồng đặt cọc sau 90 ngày kể từ ngày 25/8/2022 hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chậm nhất đến hết ngày 22/11/2022 bên bị đơn là vợ chồng Y, T phải bàn giao giấy chứng nhận diện tích chuyển nhượng như thỏa thuận.

Hợp đồng có thỏa thuận nếu vợ chồng anh Y, chị T từ chối giao kết và chậm trễ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc 550.000.000 đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hết thời gian đặt cọc. Qua ngày 22/11/2022 vợ chồng anh Y, chị T vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo như cam kết.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bị đơn anh Y, chị T trả 01 lần tiền cọc là 550.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 550.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa như sau:

Anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T thừa nhận ngày 24, 25/08/2022 có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc, đã nhận đủ số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 240m^2 (85m^2 đất ở, 155m^2 đất hàng năm khác) trong tổng diện tích đất 696,6m^2 tại Thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên, thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 22, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH427978 cấp ngày 09/03/2018 cho anh Y, chị T với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Anh Y, chị T thừa nhận thỏa thuận các nội dung như hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp. Sau khi ký kết hợp đồng, từ ngày 29/8/2022 đến ngày 22/11/2022 anh Y, chị T 02 lần đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy An tiến hành đo đạc tách thửa, khi cán bộ xuống đo đạc vợ chồng ông S, bà H cản trở không cho đo đạc. Ngày 14/9/2022, anh Y, chị T làm đơn yêu cầu UBND huyện Tuy An giải quyết tranh chấp với vợ chồng ông S, bà H tại UBND xã A D nhưng không thành và sau đó có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Anh Y, chị T không thể thực hiện đúng cam kết, nguyên nhân do có người cản trở không cho cơ quan nhà nước tiến hành đo đạc tách thửa là do lỗi khách quan. Hiện nay, anh Yên chị T đã ly hôn. Anh Y, chị T đồng ý trả lại tiền cọc 550.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc.

- *Người làm chứng vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Nguyên diện tích đất 696,6m^2 thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 22 nằm trong diện tích đất có chiều ngang 21m do ông S, bà H tạo lập. Năm 2017, vợ chồng làm thủ tục phân chia cho 02 con, mỗi người 07m chiều ngang, phần còn lại ông bà dùng để ở thờ cúng ông bà. Vợ chồng ông bà thương, tin tưởng vợ chồng Y, T nên làm hợp đồng tặng cho diện tích đất còn lại cho vợ chồng Y, T vay ngân hàng để làm ăn. Vợ chồng Y, T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên.

Từ tháng 8 năm 2022, cán bộ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuy An đã 02 lần đến đo đạc tách thửa nên ông bà không cho tách thửa vì trên phần đất mà vợ chồng Y, T chuyển nhượng có một phần nhà cấp 4 của ông bà đã xây dựng. Ông S, bà H và vợ chồng Y, T xảy ra tranh chấp và UBND xã An Dân, huyện Tuy An đã hòa giải không thành.

- Tòa án nhân dân huyện Tuy An đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

- Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

+ Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn;

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy An phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ, xác định đầy đủ và đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, đã tuân thủ thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận. Về yêu cầu phạt cọc: Bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do bị cản trở là yếu tố khách quan, nên không đồng ý trả tiền phạt cọc, tuy nhiên bị đơn không có giải pháp thực hiện hợp đồng là lỗi của bị đơn, nên việc không đồng ý trả tiền phạt cọc là không có cơ sở, cần chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự; Bị đơn Trần Văn Y, Phan Thị Thu T có nơi đăng ký thường trú tại thôn PM, xã A D, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Ngày 24/08/2022, vợ chồng anh T- chị P, vợ chồng anh H - chị L và anh Y - chị T thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc số 01/HDDC v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất 240m^2 (gồm 85m^2 đất ở, 155m^2 đất hàng năm khác) thuộc thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 22, tại thôn PM, xã AD, huyện TA, tỉnh Phú Yên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH427978 cấp ngày 09/03/2018 cho anh Y, chị T với tổng diện tích 696,6m^2. Bên nhận đặt cọc đã nhận số tiền 550.000.000 đồng.

Nguyên đơn xuất trình hợp đồng đặt cọc số 01/HDDC lập ngày 24/08/2022, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc do bị đơn không thực hiện hợp đồng. Bị đơn thừa nhận các nội dung trong hợp đồng và đã nhận tiền cọc, việc không thực hiện hợp đồng là do yếu tố khách quan, nên thống nhất không tiếp tục hợp đồng và đồng ý trả cọc, nhưng không đồng ý yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc số 01/HDDC lập ngày 24/08/2022 và sự thừa nhận của các bên đương sự, nên được xem là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 93, 95 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ngày 24/8/2022 giữa nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn). Các đương sự đều thống nhất không tiếp tục hợp đồng, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc số 01/HDDC v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2022 giữa vợ chồng anh Tiến - chị P, vợ chồng anh H - chị L và anh Y - chị T. Bị đơn anh Y, chị T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng.

- Đối với tiền phạt cọc: Tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận nếu bên B từ chối giao kết và chậm trễ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng là gấp đôi số tiền bên A đã đặt cọc tương đương là 1.100.000.000 đồng, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hết hạn thời gian đặt cọc (07/12/2022).

Bị đơn cho rằng do bị cản trở nên không thực hiện hợp đồng là yếu tố khách quan, nên không đồng ý yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Tuy nhiên, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn là một phần trong diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, nên bị đơn có quyền thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật. Việc người thân trong gia đình bị đơn cản trở là có làm ảnh hưởng đến thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng bị đơn không có biện pháp tháo gỡ vướng mắc trong nội bộ gia đình bị đơn, nên không được xem là trở ngại khách quan như ý kiến của bị đơn. Vì vậy xác định lỗi không thực hiện hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ đã cam kết giữa các bên là do bị đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc 550.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

- Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, Điêu 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc số 01/HDDC v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/8/2022 giữa vợ chồng anh Trương Thành T - chị Lê Thị P, vợ chồng anh Lê Chí H - chị Mai Thị Bích L và anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T.

2. Buộc anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T phải liên đới trả cho vợ chồng T - chị P và vợ chồng anh H - chị L số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*). Cụ thể, anh Y, chị T, mỗi người có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Khi bản án có hiệu lực và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí:

- Buộc anh Trần Văn Y, chị Phan Thị Thu T phải chịu 45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể mỗi người phải chịu 22.500.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho Trương Thành T, chị Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm

ứng án phí số 0005741 ngày 15/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Tuy An (2);
- Chi cục THADS huyện Tuy An;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Tùng