TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯM'GAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày 21/9/2022
"*V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thiên Lý.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Y Tha Mlô; 2. Bà Hà Thị Hương

Thư ký phiên toà: Ông Vũ Đức Đuống – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại Toà án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2022/TLST – DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 33, thôn 8, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1964 và bà Văn Mỹ D, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, Đăk Lăk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 25/4/2022 ông và vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Văn Mỹ D có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất: 1/ thửa số 121 (cũ là 227) diện tích 522.2 m^2, 2/ thửa số 100 (cũ là 226) diện tích 3,016.2 m^2, 3/ thửa số 129 (cũ là 228) diện tích 332.8 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 76 (12) tại xã Q, huyện C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đinh Văn H, bà Văn Mỹ D. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc ông đã xem đất và xem bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra giấy tờ pháp lý đầy đủ. Nội dung thỏa thuận giữa hai bên như sau: Ông H và bà D chuyển nhượng cho ông 03 thửa đất trên với số tiền 1.900.000.000 đồng, ông đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn 1.700.000.000 đồng thì khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng sẽ chồng

đủ tiền. Thời gian đặt cọc từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022, mọi chi phí lệ phí do bên ông H chịu. Nếu quá thời hạn trên bên ông H không chuyển nhượng thửa đất trên thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc, còn nếu ông không mua nữa thì phải mất tiền cọc. Hai bên đã ký vào hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022.

Thực hiện nội dung thỏa thuận thì ông đã giao cho ông H, bà D số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Đến ngày cuối cùng của thời hạn là ngày 25/6/2022 thì do trúng vào ngày thứ bảy nên hai bên đồng ý dời đến ngày thứ hai của tuần tiếp theo là ngày 27/6/2022 để ký hợp đồng. Đến ngày 27/6/2022 khi hai bên ra văn phòng công chứng Nguyễn Bá Kính để công chứng hợp đồng thì văn phòng công chứng yêu cầu bên ông H bà D cung cấp các giấy tờ cần thiết như: bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu, giấy tờ xác nhận về nhân khẩu thì mới đủ thủ tục để công chứng. Do đó, giữa ông và ông H có viết giấy xác nhận đề ngày 27/6/2022 để xác nhận sự việc này và thống nhất đến ngày 29/6/2022 bên ông H chuẩn bị xong tất cả giấy tờ pháp lý cần thiết để hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 29/6/2022 ông H vẫn chưa chuẩn bị xong giấy tờ nên không thể công chứng được hợp đồng. Do ông H, bà D vi phạm về thời hạn công chứng hợp đồng nên ông không đồng ý mua đất của ông H nữa nhưng ông H không trả lại tiền cọc cho ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022, buộc ông H, bà D trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, đối với yêu cầu về phạt cọc tại phiên tòa ông không yêu cầu ông H và bà D trả tiền phạt cọc.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D trình bày:

Ngày 25/4/2022 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T 03 thửa đất gồm: thửa số 121 (cũ là 227) diện tích 522.2 m^2, thửa số 100 (cũ là 226) diện tích 3,016.2 m^2, thửa số 129 (cũ là 228) diện tích 332.8 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 76 (12) tại xã Q, huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đinh Văn H, bà Văn Mỹ D, hiện 03 thửa đất trên ông bà đang trực tiếp quản lý sử dụng, không cầm cố thế chấp cho ai. Giá trị chuyển nhượng 03 thửa đất là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng), ông T đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022, mọi chi phí và thuế phí do bên chuyển nhượng chịu. Bên chuyển nhượng cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ và không có tranh chấp với ai, bên nhận chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng cho bên thứ ba. Nếu quá thời hạn trên bên chuyển nhượng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc (tức trả lại 400.000.000 đồng), nếu bên nhận chuyển nhượng không mua nữa thì phải mất số tiền đặt cọc.

Ông bà đã nhận của ông T số tiền 200.000.000 đồng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì các con của ông bà đi làm ăn xa nên không thể ký tên vào hợp đồng. Đến thời hạn ngày 25/6/2022 đúng vào ngày thứ bảy Văn phòng công

chứng không làm việc, do đó hai bên thỏa thuận đến ngày 27/6/2022 sẽ đi công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, vào ngày 27/6/2022 khi ra văn phòng công chứng thì thiếu các giấy tờ của bên chuyển nhượng như: giấy xác nhận thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp bìa, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (khi chưa cấp đổi); do đó, ông H và ông T đã ký 01 giấy xác nhận thống nhất đến ngày 29/6/2022 ông bà lo đủ giấy tờ thì hai bên ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Đến ngày 28/6/2022 ông bà có ra văn phòng công chứng và đem theo giấy xác nhận thành viên hộ gia đình do Công an xã Quảng Hiệp cấp nhưng Văn phòng công chứng không chấp nhận mà yêu cầu phải có giấy xác nhận của Công an huyện CưM'gar. Ông bà đã yêu cầu Công an huyện CưM'gar cung cấp giấy xác nhận thông tin về cư trú và đến ngày 07/7/2022 mới nhận được kết quả. Lúc này thì ông T không đồng ý mua đất của ông bà nữa và yêu cầu ông bà trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc. Tuy nhiên, số tiền 200.000.000 đồng này ông bà đã dùng để đặt cọc mua lô đất khác làm nhà cho con trai nên không có tiền trả lại cho ông T. Nay ông T khởi kiện thì ông bà yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện như cam kết hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022. Nếu ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông bà trả lại tiền cọc cho ông T nhưng khi nào ông bà bán được đất thì mới có tiền trả cho ông T.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 119, 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa ông Nguyễn Xuân T và ông Đinh Văn H, bà Văn Mỹ D; buộc ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D trả lại cho ông Nguyễn Xuân T số tiền 200.000.000 đồng. Về án phí: Ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn có nơi cư trú tại Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định được:

Ngày 25/4/2022 ông Nguyễn Xuân T và vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Văn Mỹ D kí hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất: 1/ thửa số 121 (cũ là 227) diện tích 522.2 m^2, 2/ thửa số 100 (cũ là 226) diện tích 3,016.2 m^2, 3/ thửa số 129 (cũ là 228) diện tích 332.8 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 76 (12) tại xã Q, huyện C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D. Giá trị chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng, còn 1.700.000.000 đồng thì khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền. Thời gian đặt cọc từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022, mọi chi phí lệ phí do bên ông H chịu. Các thửa đất trên vẫn đang do vợ chồng ông H, bà D trực tiếp quản lý, sử dụng; không cầm cố thế chấp cho ai. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, ép buộc, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo Điều 116, 117, 119, 328, 401 Bộ luật dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định đến ngày 25/6/2022 trúng vào ngày thứ bảy nên hai bên đồng ý dời đến ngày thứ hai của tuần tiếp theo là ngày 27/6/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/6/2022 khi hai bên ra văn phòng công chứng Nguyễn Bá Kính để công chứng hợp đồng thì văn phòng công chứng yêu cầu bên ông H bà D cung cấp các giấy tờ cần thiết như: bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu, giấy tờ xác nhận về nhân khẩu thì mới đủ thủ tục để công chứng. Do đó, giữa ông T và ông H có viết giấy xác nhận đề ngày 27/6/2022 để xác nhận sự việc này và thống nhất đến ngày 29/6/2022 bên ông H chuẩn bị xong tất cả giấy tờ pháp lý cần thiết để hai bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 29/6/2022 ông H và bà D vẫn chưa chuẩn bị xong giấy tờ vì thiếu giấy xác nhận nhân khẩu do Công an huyện CưM'gar cấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc chuẩn bị giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất là trách nhiệm của ông H và bà D. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông T vẫn có thiện chí hợp tác với ông H, bà D thể hiện ở việc hai bên thống nhất dời ngày kí kết hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 25/6/2022 đến ngày 27/6/2022 vì ngày 25/6/2022 là ngày thứ bảy, sau đó tiếp tục dời ngày kí kết hợp đồng từ ngày 27/6/2022 đến ngày 29/6/2022 để ông H, bà D chuẩn bị giấy tờ pháp lý đầy đủ. Tuy nhiên, đến ngày 29/6/2022 việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được vì ông H và bà D không cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu của văn phòng công chứng; giữa ông T và ông H, bà D cũng không có thỏa thuận khác về việc tiếp tục kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải do lỗi của ông T nên việc ông T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 và yêu cầu ông H, bà D trả lại tiền cọc

là 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại các Điều 422; 423; 427 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc phạt cọc, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 328, 401, 422, 423, 427 của Bộ luật dân sự; khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa ông Nguyễn Xuân T với ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D đối với các thửa đất 121 (cũ là 227) diện tích 522.2 m2, thửa số 100 (cũ là 226) diện tích 3,016.2 m^2, thửa số 129 (cũ là 228) diện tích 332.8 m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 76 (12) tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D trả cho ông Nguyễn Xuân T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

***** Về án phí: Ông Đinh Văn H và bà Văn Mỹ D phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Xuân T không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0013507 ngày 04/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 và Điều 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".

Nơi nhận:
- VKS tỉnh; TA tỉnh ĐắkLắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thiên Lý