TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚC THỌ - TP. HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc** ----------

Bản án số: 21/2023/DSST.
Ngày: 29/8/2023.
V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Đỗ Thị Minh Loan**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Xuân Sơn**

Ông **Nguyễn Văn Học.**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Khuất Tiến Phúc** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Bà Khuất Thu Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLST- DS ngày 18/5/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 8 năm 2023.

*/ Nguyên đơn: **Anh Đỗ Văn T**- sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn 5, xã Ng, huyện P, TP Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Anh Đỗ Đức T1**, sinh năm 1995 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn C 1, xã M, huyện Th, tỉnh Lai Châu.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T: **Luật sư Đào Trung K** thuộc Công ty Luật TNHH Đại La. (Có mặt)

*/ Bị đơn: **Anh Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Ng, huyện P, Thành phố Hà Nội

*/Người làm chứng: - **Anh Cấn Ngọc L**, sinh năm 1981 (Có mặt)

- Anh Dương Văn Kh, sinh năm 1985 (Có mặt)

Đều trú tại Thôn 4, xã Ng, huyện P, TP Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/ Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau: Ngày 25/11/2021, anh T và anh Th đã ký hợp đồng đặt cọc để anh Th sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3 tại xã Ng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có kích thước

các chiều là 5m mặt tiền, 5,5m mặt hậu, dài 26m, tổng diện tích khoảng 140m^2 với giá 7.500.000đ/m^2. Thời hạn cọc là 60 ngày. Số tiền cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Bên anh T nhận trong thời gian đặt cọc cam kết sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho bên B. Sau 60 ngày, nếu bên anh T không tách thửa được thì anh T vẫn phải trả cho anh Th số tiền còn lại. Song để tách thửa được thì hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng, nhưng do anh Th không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên anh T không thể đi tách thửa được. Anh T đã nhiều lần yêu cầu anh Th ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Th không ký. Do vậy, anh T khởi kiện yêu cầu anh Th trả tiền cọc và phạt cọc, tổng là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng)

Ngoài ra anh T không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là anh Th trình bày: Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện vì việc không giao kết hợp đồng là do lỗi của bên nguyên đơn.

Ban đầu bên anh T chỉ đặt cọc 100.000.000đ để mua 5m mặt tiền, sâu 27m trong thửa đất lớn của anh có tổng hơn 12m mặt tiền. Thửa đất lớn của anh Th là thửa số 61, tờ bản đồ số 3, diện tích 235m^2, tại xã Ng, huyện P, TP Hà Nội. Thời điểm khoảng tháng 10/2021, hai bên thỏa Th anh sẽ nhượng cho anh T một phần thửa đất với giá 8.000.000đ/m^2 và có lập Hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000đ. Khi đó, sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng, anh Th phải đi vay tiền người khác để giải chấp tài sản, lấy sổ đỏ ra để giao dịch với anh T. Khi cán bộ địa chính đo đạc để làm thủ tục tách thửa thì phát hiện diện tích thực tế thửa đất dư ra nên cán bộ địa chính trả lời là không thực hiện được thủ tục tách thửa. Khi đó anh Th nói với anh T xin trả lại tiền cọc 100.000.000đ vì không tách thửa được, hoặc phải chờ khắc phục làm thủ tục tách thửa hơi lâu. Khi đó anh T không đồng ý nhận lại tiền cọc mà đồng ý chờ, anh T nhận sẽ làm được thủ tục tách thửa, anh Th có nói đang đi vay tiền, không thể chờ lâu được nên anh T đồng ý giao thêm cho anh Th 500.000.000đ nữa để anh T làm thủ tục tách thửa. Do đó, hai bên đã hủy bỏ hợp đồng đặt cọc cũ với số tiền 100.000.000đ và lập hợp đồng đặt cọc mới với số tiền 600.000.000đ ghi ngày 25/11/2021 (đúng là bản hợp đồng mà anh T đã xuất trình tại Tòa án). Anh đã nói là không tách thửa được nhưng anh T cố nhận sẽ tách thửa được. Anh Th đã đồng ý giảm giá chuyển nhượng xuống còn 7.500.000đ/m^2 để anh T đi làm thủ tục tách thửa. Anh T nhận trong vòng 02 tháng sẽ làm xong. Hợp đồng đặt cọc có ghi rõ thời hạn cọc là 60 ngày, trong thời gian đó, bên anh T phải làm xong thủ tục tách thửa, nếu không xong thì anh T vẫn phải trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại, anh Th đã giao hết sổ đỏ giấy tờ cho cán bộ địa chính xã Ng là ông Ch. Nhưng sau 02 tháng anh T vẫn không tách thửa được. Nay bên anh T khởi kiện đòi tiền cọc và phạt cọc, anh Th chỉ đồng ý trả lại 600.000.000đ tiền đặt cọc còn tiền phạt đặt cọc anh không đồng ý. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Phía nguyên đơn cho rằng việc thủ tục tách thửa vẫn có thể tiến hành được nhưng phía anh Th không đồng ý các ký kết các thủ tục tại Văn phòng Công chứng nên việc tách thửa không thể làm được nên đây là lỗi của anh Th. Đến nay phía nguyên đơn vẫn có mong muốn thực hiện tiếp hợp đồng

chuyển nhượng nhưng anh Th không đồng ý nên việc giao kết hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của anh Th. Do vậy nguyên đơn yêu cầu anh Th phải trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, tiền phạt đặt cọc 600.000.000đ.

Tại phiên tòa, anh Th đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh T nhưng không theo giá thỏa thuận trong hợp đồng cũ mà phải theo giá thị trường là 10.000.000đ/m^2 và bên anh T phải chịu mọi chi phí đính chính hình thể thửa đất do diện tích tăng lên và mọi chi phí làm thủ tục chuyển nhượng. Song anh T không đồng ý với giá mà anh Th đưa ra nên anh Th chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc với số tiền 600.000.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự, Nggij định 43/2014/NĐ-CP, Nghị định 148/2020/NĐ-CP, Nghị quyết 326 của UBTVQH:

Xác định trong Hợp đồng đặt cọc có điều khoản thỏa thuận không đúng pháp luật nên xác định cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được. Tuy nhiên anh Th có lỗi lớn hơn do không đồng ý đi làm thủ tục đính chính hình thể thửa đất nên anh Th phải chịu phần thiệt hại lớn hơn bằng 60%, anh T phải chịu 40%.

Do vậy đề nghị HĐXX xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Nguyễn Văn Th phải trả anh Đỗ Văn T số tiền đã đặt cọc là 600.000.000đ và phải chịu tiền phạt cọc tương đương tỷ lệ 60% lỗi là 360.000.000đ. Tổng cộng anh Th phải trả anh T là 960.000.000đ.

Án phí: Anh Th và anh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại anh T số tiền tạm ứng án phí còn lại.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo 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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. - Về tố tụng:

Anh Đỗ Văn T khởi kiện anh Nguyễn Văn Th yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Vì vậy, đây là quan hệ pháp luật dân sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết tại xã Ng và các đương sự đều cư trú tại huyện Phúc Thọ. Vì

vậy, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý vụ án dân sự là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] – Về nội dung:

Anh Đỗ Văn T và anh Nguyễn Văn Th có thỏa thuận, anh Th chuyển nhượng cho anh T một phần diện tích thửa đất số 61, tờ bản đồ số 3 tại xã Ng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các chiều là 5m mặt tiền, 5,5m mặt hậu, dài 26m, tổng diện tích khoảng 140m^2 với giá 7.500.000đ/m^2.

Ngày 25/11/2021, anh Đỗ Văn T và anh Nguyễn Văn Th đã ký kết hợp đồng đặt đọc với số tiền 600.000.000đ, thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng 140m^2 đất ở; trong thời gian đặt cọc, bên A (tức bên anh T) phải làm thục tục pháp lý tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên B (bên anh Th).

Theo ý kiến của các bên, thời gian trước đó anh T và anh Th có thỏa thuận và đặt cọc 100.000.000đ (hai bên không làm Hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng) để chuyển nhượng diện tích đất trên nhưng khi đo đạc thửa đất để làm thủ tục tách thửa thì diện tích thực tế lớn hơn diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc tách thửa không tiến hành được. Đến ngày 21/11/2021 hai bên ký kết lại Hợp đồng đặt đọc với số tiền 600.000.000đ với nội dung đã trình bày trên.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 25/11/2021 và khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng có thỏa thuận: Trong thời gian đặt cọc, bên A (tức là bên anh T) cam kết sẽ hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên B. Sau khi hai bên thỏa thuận, bên A đã nhờ ông Trương Minh Ch (khi đó là cán bộ địa chính xã Ng) làm hồ sơ tách thửa. Theo ông Ch thì ông đã thuê công ty TNHH trắc địa bản đồ Sông Hát đo đạc lại diện tích thửa đất 61, tờ bản đồ 03 đứng tên anh Nguyễn Văn Th, kết quả đo đạc diện tích đo thực tế tăng lên so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh Th. Sau khi có kết quả đo đạc, ông Ch đã thông báo lại cho anh T và anh Th biết và khẳng định để tách được thửa thì phải làm thủ tục đính chính lại hình thể thửa đất theo thực tế thì mới tách được. Tuy nhiên lúc đó do anh Nguyễn Văn Th là người đứng tên thửa đất không đồng ý đính chính hình thể thửa đất nên không làm được thủ tục tách thửa cho hai bên, sau đó ông Ch trả lại toàn bộ hồ sơ cho anh Nguyễn Văn Th.

Trong thời gian đặt cọc, phía anh T đã có nhiều lần thông báo cho anh Th làm các thủ tục cần thiết để tách thửa và hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía anh Th không hợp tác. Xét thấy do diện tích thửa đất tăng lên so với giấy chứng nhận nên có khó khăn trong việc tách thửa nhưng không phải không tách được mà phải làm thủ tục đính chính hình thể thửa đất với thực tế thì mới tách được nhưng phía anh Th là chủ thửa đất không đồng ý, hơn nữa trong thời gian đặt cọc, phía anh T nhiều lần thông báo anh Th hợp tác để làm thủ tục tách thửa nhưng anh Th không đồng ý. Đây là lỗi của anh Th dẫn đến hai bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hơn thế đến nay phía anh T vẫn có mong muốn ký kết

hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Th không đồng ý thực hiện chuyển nhượng cho anh T.

Với căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên bởi lẽ theo quy định của pháp luật, trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì anh Th phải đi làm thủ tục đính chính hình thể thửa đất, làm thủ tục tách thửa rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng nhưng hai bên đã thỏa thuận bên anh T sẽ làm được thủ tục tách thửa theo đúng diện tích 235m^2 mà không làm diện tích tăng thêm. Thỏa thuận này là trái pháp luật. Bên anh Th biết và hiểu rõ cam kết đó là không thực hiện được nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, tuy bên anh T cam kết như vậy nhưng ông Ch – cán bộ địa chính hướng dẫn các bên làm thủ tục vẫn theo đúng quy định, vì vậy, nếu anh Th hợp tác thì việc tách thửa vẫn thực hiện được. Theo lời khai của ông Ch: Do anh Th không đồng ý đính chính hình thể thửa đất nên không thể thực hiện được thủ tục tách thửa và ông Ch đã trả lại hồ sơ cho anh Th. Vì vậy, có đủ cơ sở để xác định anh Th có lỗi lớn hơn.

Từ những phân tích trên, HĐXX xác định anh Th và anh T chịu lỗi theo tỷ lệ 60/40.

Cần buộc anh Th phải trả lại cho anh T số tiền đã đặt cọc 600.000.000đ và tiền phạt đặt cọc theo tỷ lệ lỗi 60% = 360.000.000đ. Tổng cộng anh Th phải trả anh T 960.000.000đ.

[3]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Anh T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí còn lại cho anh Đỗ Văn T.

[4]. Về quyền 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 khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328; Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T.

Buộc anh Nguyễn Văn Th phải có nghĩa vụ trả cho anh Đỗ Văn T số tiền đã đặt cọc là 600.000.000đ *(Sáu trăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc theo tỷ lệ lỗi là: 360.000.000đ. Tổng cộng anh Th phải trả anh T là 960.000.000đ *(Chín trăm sáu mươi triệu đồng).*

2. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Th không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương đương với thời gian chậm trả.

3. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn Th phải chịu 40.800.000đ *(Bốn mươi triệu tám trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Anh T phải chịu 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)* án phí. Được trừ vào số tiền 24.000.000đ *(Hai mươi bốn triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0042095 ngày 18/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Hoàn trả lại cho anh Đỗ Văn T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)*

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

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thoả Th 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./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- CCTHADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Minh Loan

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA