TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GIA NGHĨA** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2024/DS-ST
Ngày 09-7-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Thông;
2. Bà Đặng Thị Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Thành, là Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Như - Kiểm sát viên.

Ngày 09-7-2024 Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 12/2024/QĐST-DS, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N (tên gọi khác: Y); địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D; địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có đơn xin xét xử vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Thanh H; địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố Gia N, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Y P; địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17-7-2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 18/4/2022 bà Hoàng Thị N (Y) và bà Nguyễn Thị Mỹ D có ký kết hợp đồng đặt cọc Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 04045, cấp ngày 24/11/2017 đứng tên ông Phạm Thanh H, giá bán thửa đất 1.140.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà chỉ trao đổi và ký

kết với bà D, còn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bà chuyển khoản cho ông Phạm Thanh H là chồng của bà D nhận. Số tiền 200.000.000 đồng bà N đặt cọc cho bà D là tiền riêng của bà N không liên quan đến chồng bà N, vì hợp đồng này bà N ký kết trước khi kết hôn.

Vào khoảng giữa năm 2023 bà N đợi mãi không thấy bà D làm thủ tục chuyển nhượng, bà N có đi tìm bà D, bà D có nói cho bà N biết đất bà N đặt cọc không tách thửa được, phải đo đạc lại hết khu đất bà D đang ở mới tách thửa được.

Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Phạm Thanh H trả cho bà N số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng do bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 15-12-2023 bà N có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Nay bà Hoàng Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Phạm Thanh H trả cho bà Nghĩa số tiền 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Ngày 18/4/2022 bà Hoàng Thị N (Y) và bà Nguyễn Thị Mỹ D có ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 04045, cấp ngày 24/11/2017 đứng tên ông Phạm Thanh H, giá bán thửa đất 1.140.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn 04 tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, bà D phải hoàn tất thủ tục tách thửa để các bên đến phòng Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng trong quá trình tách thửa, thủ tục đất đai có nhiều thay đổi, Uỷ ban nhân dân (UBND) phường đề nghị bà làm thủ tục hiến đất làm đường, đo đạc, đóng tiền xong nạp lên UBND thành phố Gia Nghĩa thì một thời gian sau UBND phường Nghĩa Phú lại mời các ban nghành đến họp và không cho bà D được mở đường (hiến đất) và do là đất nông nghiệp nên trên 500m^2 mới được tách thửa, bà rất có thiện chí làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H đều vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Y P trình bày: Ngày 18/4/2022, ông Y P có chứng kiến bà N và bà D ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 04045, cấp ngày 24/11/2017 đứng tên ông Phạm Thanh H, giá bán thửa đất 1.140.000.000 đồng và có ký trong hợp đồng đặt cọc, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chỉ có ông Y P, bà N và bà D, bà N đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 200.000.000 đồng và do bà D không có tài khoản nên bà D có gọi cho ông H để bà N chuyển số tiền 200.000.000 đồng vào số tài khoản cho ông Phạm Thanh H là chồng của bà D nhận. Thời gian sau khi đặt cọc thì ông Y P có nghe bà D nói đất không tách thửa được, phải đo đạc lại hết khu đất của bà D đang ở mới tách thửa được, nên không thể làm sổ cho bà N.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục tố tụng; các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung vụ án, phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Phạm Thanh H phải trả lại số tiền 200.000.000đ cho bà Hoàng Thị N. Đình chỉ đối với yêu cầu về phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là tranh chấp dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại tổ dân phố 3, phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18-4-2022 các bên ký kết hợp đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 04 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng. Ngày 17-7-2023 bà Nghĩa khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được toà án niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt. Áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022, hai bên thoả thuận, bà N đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 15 x 35m, toạ lạc thửa đất: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông, thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên ông Phạm Thanh H. Như vậy, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Tài liệu thu thập chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Hai bên thoả thuận bà D chuyển nhượng cho bà N một phần thửa đất 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 15 x 35m, với giá là 1.140.000.000 đồng, ngày 18-4-2022 bà N đã đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng. Thời điểm đặt cọc thì thửa đất đã có GCNQSDĐ đứng tên chồng bà D là ông Phạm Thanh H. Theo thoả thuận thì bà D phải liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật đất đai. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc trên thì bà D, ông H đã

nộp hồ sơ xin cấp đổi, cấp mới lại GCNQSDĐ thì Uỷ ban nhân dân phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa có thông báo trả hồ sơ số: 26/TB-ĐC ngày 18-8-2022 với nội dung: "Gia đình phải liên hệ phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục hiến đường theo quy định, một phần diện tích đất xin cấp GCNQSDĐ của hộ gia đình nằm trong thửa đất 110, tờ bản đồ số 03 đã được cấp GCNQSDĐ (BL 32); Ngày 24-12-2023, UBND phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa có thông báo từ chối giải quyết hồ sơ số: 46/TB-ĐC (BL 31) và ngày 22-5-2023 UBND phường Nghĩa Phú lại mời bà D lên làm việc và đề nghị bà D liên hệ với Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố Gia Nghĩa để hướng dẫn và giải quyết việc đo đạc tách thửa (BL 33-34).

Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn là 04 tháng (ngày 18-8-2022) các bên đến phòng công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng 01 thửa đất trên cho bà N. Nhưng đến ngày 22-5-2023, UBND phường Nghĩa Phú lại hường dẫn bà D nộp hồ sơ đến thành phố Gia Nghĩa để làm thủ tục tách thửa. Như vậy, việc chưa hoàn tất thủ tục tách thửa theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc là do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên cần xác định các bên không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc là do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự.

[2.3]. Mặt khác, hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 04 tháng (ngày 18-8-2022) sẽ ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà D phải thực hiện nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, các bên đã không thoả thuận rõ địa điểm dẫn đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn nhận lại số tiền cọc. Nên trường hợp này cần xác định cả hai đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng. Theo hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục 1, Nghị quyết số: 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, trường hợp các bên đều có lỗi thì không mất cọc và không phạt cọc.

[2.4]. Người làm chứng ông Y P trình bày: Ông có chứng kiến việc đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 15 x 35m, với giá là 1.140.000.000 đồng, ngày 18-4-2022 bà Nghĩa đã đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng. Bà D phải làm thủ tục tách thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sau 04 tháng hai bên ra văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó ông có nghe nói bà D không làm thủ tục tách thửa đất trên được.

[2.5]. Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 và yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[2.6]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà D phải trả bà N số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nghĩa được chấp nhận một phần nên bà Dung, ông Hùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 217; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2023/NQ_HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N (Y).

1.1. Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 18-4-2022 giữa bà Hoàng Thị N với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với diện tích đất 15m ngang x 30m dài, thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 04045, cấp ngày 24/11/2017; toạ lạc tại: Tổ 3, phường Nghĩa Phú, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông Phạm Thanh H.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Phạm Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật Dân sự tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị N về số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*.

3. Về án phí:

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Phạm Thanh H phải chịu 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.1 Trả lại cho bà Hoàng Thị N số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) bà N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000702 ngày 20-11-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Thị Ngọc