

Bản án số: 27/2022/DSST

Ngày : 30/9/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng Đặt cọc”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SƠN HOÀ, TỈNH PHÚ YÊN

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ký.

2. Ông Nguyễn Văn Cử.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nay Y Sưa, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Đại, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/9/2022 tại trụ sở TAND huyện Sơn Hoà, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số 37/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXXST-DS ngày 23/8/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị N, sinh năm 1984. Địa chỉ: 220 C, phường 4, thành phố H, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phí Đức T, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn B, xã V, huyện D, tỉnh Thái Bình (Là người đại diện theo ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thu công chứng ngày 07/6/2022). Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Văn V, sinh năm 1968; bà Lê Thị K, sinh năm 1962. Thường trú: Khu phố M Đông, thị trấn P, huyện S, tỉnh Phú Yên. Ông V, bà K đều có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1986. Thường trú: 294 Trần Hưng Đạo, phường 6, thành phố H, tỉnh Phú Yên (Là người đại

diện theo ủy quyền được Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện S, tỉnh Phú Yên chứng thực ngày 08/6/2022). Vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Bùi Xuân X, sinh năm 1982. Trú tại thôn Hạnh Lâm, xã Q Bắc, huyện F, tỉnh Phú Yên. Xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Vi R, sinh năm 1988. Trú tại thôn Phụng Tường 1, xã Z, huyện F, tỉnh Phú Yên. Xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2022 và lời G bày của đại diện nguyên đơn tại các bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa:

Vào ngày 16/4/2022, bà Đinh Thị N có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Võ Văn V, bà Lê Thị K để tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62, 63 tờ bản đồ số 47 diện tích 1762m² tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và các bên hẹn đến ngày 20/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất. Thực hiện thỏa thuận việc chuyển nhượng đất: Bà N giao tiền đặt cọc trước là 50.000.000đ cho ông V bà K và chị N đã giao đủ số tiền trên cho ông V bà K, số tiền còn lại 1.450.000.000đ sẽ giao đủ khi làm thủ tục chuyển nhượng đất xong. Tuy nhiên, đến ngày 20/5/2022 hai bên đã gặp nhau tại UBND xã M nhưng phía bà Đinh Thị N không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên vì lý do: Thứ nhất, Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền chuyển nhượng là 350.000.000đ do ông V bà K soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 số tiền các bên thỏa thuận ghi là 1.500.000.000đ như vậy là không đúng trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Thứ hai, diện tích đất bà N tự đo, kiểm tra thì phát hiện đất thiếu gần 100m² nên hai bên không đi đến thống nhất việc chuyển nhượng thửa đất trên. Nên phía bà Đinh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đ và bồi thường tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 là 500.000.000đ (Bồi thường gấp 10 lần số tiền đặt cọc đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022). Ngoài ra, bà Đinh Thị N không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 62, 63 tờ bản đồ số 47 diện tích 1762m² tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên của vợ chồng bị đơn ông Võ Văn V bà Lê Thị K do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022.

Quá G hòa giải, tại bản tự khai đại diện ủy quyền của bị đơn G bày và tại phiên tòa vợ chồng bị đơn ông V, bà K G bày:

Tôi (Nguyễn Hữu G) xác nhận vào ngày 16/4/2022 bị đơn ông Võ Văn V bà Lê Thị K có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị N để chuyển nhượng thửa đất 62, 63 tờ bản đồ số 47 diện tích 1762m² tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Thực hiện hợp đồng đặt cọc này, bị đơn ông Võ Văn V bà Lê Thị K đã nhận đủ tiền đặt cọc

số tiền 50.000.000đ của bà Đinh Thị N. Số tiền còn lại 1.450.000.000đ các bên hẹn đến ngày 20/5/2022 các bên đến tại UBND xã M để công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì phía bà Đinh Thị N sẽ giao đủ số tiền 1.450.000.000đ. Nhưng đến ngày 20/5/2022, bị đơn ông Võ Văn V bà Lê Thị K nhờ tôi là Nguyễn Hữu G con rể của ông V bà K có đến liên hệ tại phòng một cửa xã M (*Phòng địa chính và Tư pháp*) để G hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên ông V bà K soạn hợp đồng, cụ thể: Bên chuyển nhượng ông Võ Văn V bà Lê Thị K và bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Xuân X (*Hợp đồng không ghi ngày, tháng, năm và không có chữ ký của các bên*); Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và đơn đăng ký biến động (*chưa được ông Bùi Xuân X ký và cơ quan có thẩm quyền xác nhận*) cho UBND xã M xem hợp đồng. Tôi (Nguyễn Hữu G) đại diện cho ông V bà K gọi điện thoại cho bà Đinh Thị N đúng 14 giờ ngày 20/5/2022 đến tại UBND xã M để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và tôi (Nguyễn Hữu G) có báo lại cho chị Hà bên Tư pháp xã M hẹn đúng 14 giờ ngày 20/5/2022 các bên đến liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng đất. Chiều 14 giờ 30 phút, ngày 20/5/2022 bà N có đến xã M nhưng không vào phòng Tư pháp để ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà N đòi giấy hẹn của UBND xã M thì mới đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. **Cũng ngày 20/5/2022 ông Bùi Xuân X không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã M theo như hợp đồng chuyển nhượng đã ghi.** Ông Bùi Xuân X là người nhận chuyển nhượng do bà Đinh Thị N yêu cầu bị đơn ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Với những lý do nêu trên thì bà Đinh Thị N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 nên phía bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc 50.000.000đ và tiền phạt cọc 500.000.000đ như phía nguyên đơn yêu cầu. Ngoài ra, phía bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 62, 63 tờ bản đồ số 47 diện tích 1762m² tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

Toà án đã tiến hành hoà giải để các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện thì phải trả khoản tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc theo quy định pháp luật do vợ chồng ông V, bà K không thực hiện theo thỏa thuận trước đó. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông V, bà K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và không thống nhất trả lại tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký và cho rằng bà Đinh Thị N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Sơn Hòa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá G giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Việc giao dịch hai bên đều có lỗi, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là buộc vợ chồng ông V, bà K trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu) cho bà N và phạt cọc với số tiền là $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu T liệu có trong hồ sơ và được thẩm tra lại tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ở nông thôn và đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BE694006 được UBND huyện Sơn Hòa cấp ngày 22/11/2011, tại thửa đất số 62, 63, tờ bản đồ 47, có diện tích 1762m² (trong đó 400m² là đất ở, 1362m² là đất trồng cây hàng năm khác) cấp cho bà Huỳnh Thị Uớt tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên, sau chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V, bà K ngày 27/4/2012 nên căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bà Đinh Thị N lựa chọn Tòa án nơi có T sản giải quyết là TAND huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên nên căn cứ Điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điểm a Khoản 1 Điều 40 BLTTDS năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 16/4/2022 và lời G bày của đại diện nguyên đơn và bị đơn có cơ sở xác định ngày 16/4/2022 hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ở + đất sản xuất khác tổng diện tích 1.762m² tại thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên. Bà N đã đặt cọc 50.000.000 đồng và vợ chồng ông V, bà K đã nhận số tiền này là có thật.

Sau khi khởi kiện ra tòa, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn vẫn mong muốn thực hiện được hợp đồng, nếu không thực hiện được thì trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc và đền cọc theo hợp đồng đặt cọc là mười lần.

Vợ chồng ông V, bà K không đồng ý.

[2] Về việc xác định lỗi của các bên: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý chí tự nguyện của các bên và cam kết ngày 20/5/2022 sẽ đến UBND xã M làm thủ tục và giao đủ số tiền còn lại 1.450.000.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận: Nguyên đơn đề nghị bị đơn soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 62, 63, tờ bản đồ 47 diện tích 1762m² tại Thôn C, xã M, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên cho ông Bùi Xuân X, sinh 1982 trú tại Hạnh Lâm, Q Bắc, huyện F, tỉnh Phú Yên. Sau khi soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên phía bị đơn đề giá nhận chuyển nhượng là 350.000.000 đồng thì bên nhận chuyển nhượng không đồng ý vì không đúng với giá thực tế 1.500.000.000 đồng nên các bên không đi đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên.

TAND huyện Sơn Hòa xác minh ngày 22/8/2022 tại UBND xã M do ông Trần Hà Ty cán bộ địa chính xã cung cấp thông tin: “Sáng ngày 20/5/2022 tôi (Ty) làm việc tại cơ quan thì có một người tự xưng là con rể của ông Võ Văn V, bà Lê Thị K đến tại phòng một cửa có G cho tôi một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Bên chuyển nhượng: Ông Võ Văn V, bà Lê Thị K; bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Xuân X. Sau khi xem hợp đồng thấy soạn sẵn thì thấy không đúng theo quy định nên có hướng dẫn cho họ làm lại thì họ đi về. Chiều cùng ngày 20/5/2022 tôi (Ty) đi công tác thì có nghe cán bộ phòng một cửa báo lại là các bên có đến để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sáng nay đã G cho tôi xem, nhưng họ không thống nhất với nhau về việc mua bán, các bên nói qua nói lại không có nộp hồ sơ chuyển nhượng, mua bán. Đến thời điểm hiện nay, UBND xã M không có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà Đinh Thị N với ông Võ Văn V, bà Lê Thị K”.

HĐXX xét thấy các bên đã không thực hiện theo thời gian ghi trong hợp đồng là vi phạm. Theo hợp đồng đặt cọc mà các bên ký kết nếu không thực hiện thì phạt gấp mười lần số tiền đặt cọc. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc của các bên là hoàn toàn tự nguyện nhưng không đúng với quy định của bộ luật dân sự được quy định tại Điều 328. Do vậy HĐXX xét xử cần xem xét lại cho đúng với quy định của Bộ luật dân sự đã quy định.

Sau khi đặt cọc xong thì giá đất chuyển nhượng có thay đổi, phía bà N vẫn mong muốn được nhận chuyển nhượng T sản đất ở và đất sản xuất khác này, do vậy bà N không có lỗi trong việc này. Các bên không có chứng cứ gì khác ngoài giấy tờ đặt cọc mà bên nguyên đơn cung cấp.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị N yêu cầu vợ chồng ông Võ Văn V, bà Lê Thị K trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị T sản đặt cọc là 50.000.000 đồng do lỗi phá bỏ không giao kết và thực hiện hợp đồng của ông V, bà K là có cơ sở nhưng HĐXX chỉ áp dụng phạt bằng $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 328 BLDS, buộc ông V, bà K phải trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà N và 25.000.000 đồng phạt cọc cho bà N.

Việc đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phạt cọc.

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 40, Điều 147 BLTTDS. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Thị N.

Buộc bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị K phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đinh Thị N số tiền 75.000.000 đồng (Trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc và 25.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc).

Trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Võ Văn V, bà Lê Thị K phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Đinh Thị N 1.250.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0002785 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sơn Hoà, tỉnh Phú Yên.

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 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.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ký

Nguyễn Văn Cử

Trần Nam Trung

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- Viện KSND huyện Sơn Hoà;
- Chi cục THADS huyện Sơn Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Nam Trung