

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỘC CHÂU
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày 27 tháng 9 năm 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 MỘC CHÂU, TỈNH SƠN LA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Ngọc Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lò Việt Huân và bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Linh, Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Lý Hoàng Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35 ngày 12/9/2023, số 37 ngày 18/9/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tiểu khu Y, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1995 - Luật sư Tộc Công ty Luật TNHH H. Địa chỉ: Số XX đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, có mặt

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tiểu khu X, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T, bà Nguyễn Thị G, lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bà Ngô Thị N là Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 06/3/2022, ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G có giao kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với vợ chồng ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng 01 thửa đất Tộc thửa đất số 233 tại tiểu khu Chiềng Đi, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La có diện tích 5.349,7m² với giá thỏa Tận là 4.700.000.000 đồng. Để bảo đảm giao dịch được thực hiện ông T, bà G đã đặt cọc cho gia đình ông H, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 06/3/2022. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà G được vợ chồng ông H, bà T thông báo là không làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T đã nhiều lần liên hệ với vợ chồng ông H yêu cầu vợ chồng ông H hoàn trả số tiền vợ chồng ông T đã đặt cọc nH vợ chồng ông H cứ khất lần với mục đích không trả tiền đặt cọc, nhận thấy hành vi không hoàn trả tiền đặt cọc cho vợ chồng ông T của vợ chồng ông H là hành vi trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của vợ chồng ông T được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, ông T và bà G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu xem xét hủy hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết vào ngày 06/3/2022 và yêu cầu ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông T, bà G số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc.

** Bị đơn ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:*

Ông bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bên đại diện của nguyên đơn trình bày về việc ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G đặt vấn đề mua đất của gia đình ông 01 thửa đất có diện tích đất 5.349,7m² tại tiểu khu Chiềng Đi, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La với giá thỏa Tận 4.700.000.000 đồng. Để bảo đảm giao dịch được thực hiện gia đình tôi và gia đình ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc, thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 06/3/2022, với số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng nH sau khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất thì do chính sách của huyện Mộc Châu tạm dừng làm sổ đỏ nên gia đình ông không làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho vợ chồng ông T, bà G như đã hẹn. Nay vợ chồng ông T có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng gia đình ông hoàn toàn đồng ý, đối với số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, gia đình tôi không đồng ý vì gia đình vẫn có thiện chí bán đất cho gia đình ông T.

** Ý kiến của đại diện VKSND huyện Mộc Châu như sau:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, nghị án Thẩm phán và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, 328, 422, 423, khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức T, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

Xử buộc ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G đối với số tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2. Về án phí: Ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận 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: Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a

khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Tại phiên tòa cũng như tại bản tự khai của các đương sự, biên bản hòa giải tại các buổi hòa giải các đương sự đều thừa nhận ngày 06/3/2022 giữa gia đình ông T, bà G và gia đình ông H, bà T có giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất có diện tích 5.349,7m² tại tiểu khu Chiềng Đi, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La với giá thỏa Tận là 4.700.000.000 đồng. Để bảo đảm giao dịch được thực hiện ông T, bà G đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H, bà T với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 06/3/2022 (tức ngày 06/6/2022 là ngày cuối cùng thanh toán tiền), tuy nhiên đến hạn ông H, bà T không thể làm thủ tục chuyển nhượng đúng thời hạn như đã thỏa Tận giữa các bên cho ông T, bà G do chính sách của Ủy ban nhân dân huyện có sự thay đổi về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, đồng thời trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện “...nếu mảnh đất trên Tộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên B phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B...”, đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên không tiến hành giao dịch được theo đúng thời hạn nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G buộc gia đình ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho gia đình ông T, bà G số tiền nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc xét thấy thửa đất của ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T tại tiểu khu Chiềng Đi, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu nằm một phần Tộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng Pu Che Luông được UBND huyện Mộc Châu phê duyệt tại Quyết định số 1341/QĐ-UBND ngày 25/6/2019 và một phần Tộc quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư, dịch vụ, du lịch sinh thái Tộc Khu du lịch Quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh Sơn La, việc thửa đất nằm trong khu quy hoạch ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T hoàn toàn không biết, do đó việc gia đình ông H, bà T không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hai bên đã giao kết chuyển nhượng do vị trí đất các bên cam kết chuyển nhượng nằm trong khu quy hoạch không phải do lỗi chủ quan của ông H, bà T. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa Tận khác” do vậy lỗi dẫn tới việc ông H, bà T không thể thực hiện chuyển nhượng đúng cam kết với ông T, bà G Tộc về khách quan nên ông H, bà T không

phải chịu tiền phạt cọc. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt cọc.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G được chấp nhận một phần nên ông Lê Anh T, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119, 328, 422, 423, khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức T, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2022 giữa ông Lê T Anh, bà Nguyễn Thị G với ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T vô hiệu; buộc ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G về việc buộc ông Đặng Thanh H, bà Nguyễn Thị T trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

3. Về án phí: Ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) theo biên lai T tiền số 0003903 ngày 04/7/2023 do người đại diện theo ủy quyền bà

Ngô Thị Nhân nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Ông Lê Anh T, bà Nguyễn Thị G còn phải nộp 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án được thi hành án 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: thỏa Tận 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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Đào Ngọc Hà