

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 24/2023/DS-ST
Ngày 28-8-2023
“Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM- TỈNH KHÁNH HÒA**

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- * *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa* : Ông Trần Văn Phi
- * *Các Hội thẩm nhân dân*: Bà Nguyễn Thị Bội Hoàn
Bà Nguyễn Thị Kim Liên

* *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Hoa Kim Cúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa*: Ông Trần Xuân Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 và 28 tháng 8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ dân sự án lý số 118/2022/TLST-DS ngày 25/10/2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 18/8/2023 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn***: Ông Đinh Văn T - Sinh năm: 1982. (có mặt)

Trú tại: Thôn L, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

* ***Bị đơn***: Ông Nguyễn Đức T1 - Sinh năm: 1969 (có mặt)

Trú tại: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

* ***Người làm chứng***: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Trú tại: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/5/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Văn T1 trình bày:

Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 tọa lạc thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa là của cha mẹ ông Nguyễn Đức T (cha mẹ ông T đã chết). Ông Nguyễn Đức T cam kết sẽ hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế ra sổ (Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất) đứng tên ông T để chuyển nhượng cho ông Đinh Văn T1 nên hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022. Giá chuyển nhượng là 5.880.000.000đ.

Ông Đinh Văn T1 đã đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho ông T. Ông T cam kết sẽ ra sổ đứng tên ông T trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, sau đó các bên sẽ ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Hết thời hạn trong Hợp đồng đặt cọc, ông T không ra được sổ đứng tên ông T, hai bên tiếp tục gia hạn đến ngày 30/7/2022, nhưng cho đến nay ông T vẫn không ra được sổ đứng tên ông T. Vì thời gian quá lâu ông T không ra được sổ, nay ông T1 không muốn mua thửa đất nữa nên ông T1 yêu cầu T phải hoàn trả lại số tiền cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và phải chịu phạt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Đức T trình bày:

Cha mẹ ông Nguyễn Đức T là ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị Đ có thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 tọa lạc thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hoà. Ông D, bà Đ đã chết, ông Nguyễn Đức T đang quản lý sử dụng thửa đất nêu trên. Các đồng thừa kế của ông D bà Đ lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và các đồng thừa kế đồng ý tặng cho phần thừa kế quyền sử dụng đất của mình cho ông T toàn quyền sử dụng và định đoạt.

Sau khi các đồng thừa kế của ông D bà Đ đồng ý để ông T toàn quyền quyết định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11, ông Nguyễn Đức T đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Văn T1 và cam kết hoàn tất các thủ tục để ra sổ đứng tên ông T, sau đó sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông T1 trong thời hạn 45 ngày.

Ông T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức D bà Nguyễn Thị Đ thừa kế cho ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 450 tờ bản đồ số 11 tại Chi nhánh Văn phòng đất đai tại C, tỉnh Khánh Hòa nhưng không rõ vì lý do gì cho đến nay vẫn chưa ra sổ đứng tên ông T.

Nay ông T yêu cầu được tiếp tục thực hiện cam kết, chờ ông T ra sổ để làm thủ tục sang nhượng cho ông T1 theo đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022.

Trong trường hợp ông T1 không đồng ý chờ ra sổ để làm là thủ tục chuyển nhượng thửa đất thì ông T chấp nhận trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/5/2023, ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Ông Nguyễn Thanh N là người cùng xóm với ông Nguyễn Đức T, ông N biết ông T muốn chuyển nhượng thửa đất 450, tờ bản đồ số 11 tại thôn V, xã C, huyện C nên ông N môi giới tìm người mua.

Ông N không rõ các bên thỏa thuận việc mua bán thửa đất như thế nào nhưng khi lập hợp đồng đặt cọc ông N có ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Về

nguyên nhân tại sao các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất thì ông N không rõ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng:

Trong quá trình thụ lý đơn, kể từ thời điểm nhận đơn cho đến khi Tòa án ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí không đúng thời hạn theo quy định tại Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án thụ lý ngày 25/10/2022 nhưng đến ngày 28/7/2023 mới có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn xét theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/5/2023 ông Đinh Văn T1 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông T1 đã rút.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1, buộc ông T phải trả lại số tiền cọc 500.000.000đ cho ông T1; bác yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ của ông T1.

Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] . Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo quy định tại Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự, Kiểm sát viên không có thẩm quyền phát biểu ý kiến về việc giải quyết đơn của Tòa án tại phiên Tòa;

[1.2] Do vụ án cần phải thu thập nhiều tài liệu, chứng cứ để xác định nguyên nhân các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nên vụ án thụ lý từ ngày 25/10/2022 đến ngày 28/7/2023 mới ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là nguyên nhân khách quan.

[1.3] Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2022 ông Đinh Văn T1 yêu cầu phạt cọc 1.500.000.000đ (một tỉ năm trăm triệu đồng), ngày 30/5/2023 ông T1 có đơn xin rút yêu cầu phạt cọc từ 1.500.000.000đ xuống còn mức phạt cọc là 500.000.000đ.

Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỉ đồng).

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 03/4/2022 ông T1 và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó ông T sẽ chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 450 tờ bản đồ số 11 có diện tích 871,1m² tọa lạc tại thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, với giá 5.880.000.000đ (năm tỉ tám trăm tám chục triệu đồng). Ông T1 đã đặt cọc cho ông T 500.000.000đ

(năm trăm triệu đồng), ông T cam kết sau 45 (bốn lăm) ngày sẽ ra sổ đứng tên ông T hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 327046, sổ vào sổ cấp GCN QSD đất H00130 cấp hộ ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Đ ngày 07/03/2006 thửa đất số 450 tờ bản đồ số 11 có diện tích 1.115m². Trong đó có: ONT: 200m²; CLN: 668m²; DGT: 287m². Các đồng thừa kế của ông D bà Đ đã có văn bản giao toàn quyền cho ông T định đoạt thửa đất này (theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do UBND xã Cam Hiệp Nam chứng thực ngày 06/01/2022).

[2.3] Theo Thông báo đề nghị bổ sung hồ sơ số 5820/TB-CNCL ngày 23/8/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C nhận hồ sơ thừa kế của ông Nguyễn Đức T ngày 17/8/2022 theo biên nhận hồ sơ số 014.12.072229248, 014.12.072229247.

Văn bản số 7456/CNCL, ngày 03/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C về việc cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất của ông Nguyễn Đức D và bà Nguyễn Thị Đ:

“Qua kiểm tra hồ sơ thấy rằng: Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 (bản đồ 201); diện tích 1.115m², tọa lạc tại thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa nay được xác minh là thửa số 48, tờ bản đồ số 26 (VN2000; diện tích: 871,1m² tọa lạc tại thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Tại biên bản xác minh thửa đất được lập tại UBND xã C ngày 25/5/2022, ranh giới thửa đất có sự thay đổi và diện tích giảm 283,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là do mở rộng đường giao thông (không có quyết định thu hồi đất), không tranh chấp với chủ liên kề.

Để có cơ sở giải quyết hồ sơ, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đề nghị UBND xã C cung cấp thông tin giấy tờ liên quan đối với việc hộ ông Nguyễn Đức D, bà Nguyễn Thị Đ đồng ý hiến đất mở đường giao thông (không có quyết định thu hồi đất) như xác nhận của UBND xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa”.

Tại biên bản xác minh ngày 07/7/2023 của Tòa án Cam Lâm tại UBND xã C, huyện C *“Việc hiến đất làm đường được thực hiện theo chủ trương Nhà nước và nhân dân cùng làm, việc hiến đất không có quyết định thu hồi, không có biên bản về việc hiến đất làm đường”.*

Theo Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số 2571/PTC-CNCL ngày 11/4/2023 (Hồ sơ của ông T nộp lần 2) nêu:

“Ngày 05/4/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận hồ sơ thừa kế của ông Nguyễn Đức T, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, theo biên nhận hồ sơ số 014.12.072305238.

Thời gian hẹn trả kết quả giải quyết hồ sơ: Trước 16 giờ 30 phút ngày 19/4/2023.

Qua thẩm tra chưa đủ điều kiện giải quyết hồ sơ, lý do:

Căn cứ mảnh trích đo số 21-2023 được đo đạt kiểm tra thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11, diện tích: 1155m² nay là thửa số 48, TBD số 26, diện tích: 964,9m² (VN2000) do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa xác lập ngày 23/3/2023. Tuy nhiên, trên thửa đất có một phần dính chủ trương thu hồi Kênh chính Bắc.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thông báo trả hồ sơ cho ông Nguyễn Đức T”.

Như vậy, ông T đã nộp hồ sơ thửa kế đăng ký biến động, chỉnh lý, sang tên thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C nhưng do các quy định của pháp luật về đất đai nên đến thời điểm hiện nay vẫn chưa hoàn tất các thủ tục ra sổ đứng tên ông T.

[2.6] Do thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11, đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn tất các thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông T nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Ông Đinh Văn T1 không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên cần hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; ông Nguyễn Đức T phải hoàn trả số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho ông Đinh Văn T1; các bên không có lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ nên không phải bồi thường.

[2.7] Ông Nguyễn Đức T không từ chối việc chuyển nhượng thửa đất 450, tờ bản đồ số 11 cho ông Đinh Văn T1; ông T không có lỗi trong việc chậm hoàn tất thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động ra sổ nên ông T không phải chịu phạt cọc.

[3] Về án phí: Yêu cầu của ông T1 được chấp nhận đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc nên ông T phải chịu 24.000.000 đ án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu phạt cọc của ông T1 không được chấp nhận nên phải chịu 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 423, 425, 427 và 328 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T1.

2. Buộc ông Nguyễn Đức T phải hoàn trả cho ông Đinh Văn T1 số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 được lập giữa ông Đinh Văn T1 và ông Nguyễn Đức T về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 450, tờ bản đồ số 11 tại thôn Vĩnh Thái, xã Cam Hiệp Nam, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bác yêu cầu của ông Đinh Văn T1 về phạt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Đức T.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỉ đồng) của ông Đình Văn T1.

5. Về án phí: Ông Đình Văn T1 phải chịu 24.000.000đ (hai bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 36.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số AA/2021/0009358 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Hoàn trả cho ông Đình Văn T1 số tiền 12.000.000đ.

Ông Nguyễn Đức T phải chịu 24.000.000đ (hai bốn triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Quy định: Kể từ ngày ông Đình Văn T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Đức T không thi hành số tiền phải thi hành án thì phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án 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 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi Cục THADS huyện Cam Lâm;
- Nguyên đơn; bị đơn;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Phi