TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TAM KỲ** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2023/DS-ST
Ngày: 23-5-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Thanh

Ông Bùi Tình

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Trần Anh Vân– Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Diệp Văn T, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1990. Cùng trú tại địa chỉ: Phường X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980

Địa chỉ: Khối phố T, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào ngày 03/01/2020, vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 600m^2 đất (trong đó, bên A *(bên chuyển nhượng)* tách cho bên B *(bên nhận chuyển nhượng)*100m^2 đất ở) tại thửa số 181, tờ bản đồ số 60, tại phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Lê Thị L ngày 04/11/2011, được đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 13/12/2012, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Ông bà đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi ký

hợp đồng đặt cọc thì hai bên đều có đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất này nhưng do thửa đất này nằm trong quy hoạch nên không thể tách thửa. Qua tìm hiểu, thì ông bà biết khu vực này tạm thời không cho tách thửa nhưng nếu diện tích đất ở đủ theo quy định của pháp luật thì vẫn có thể cho phép xây nhà để ở, nên hai bên thống nhất phương án đồng sở hữu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nghĩa là tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T nhưng vợ chồng ông bà có thể xây nhà trên diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc để ở) và nhờ địa chính phường xuống đo lại đất, nhưng do sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T đã xây thêm nhà nên diện tích đất ở chỉ còn 72m^2, nên không đủ diện tích đất ở để chuyển nhượng cho ông bà theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông bà yêu cầu bà T trả cho ông bà đủ diện tích đất ở theo thỏa thuận nhưng bà T không đồng ý. Đến tháng 5 năm 2021, ông bà yêu cầu bà T trả lại số tiền mà ông bà đã đặt cọc nhưng bà T không chịu trả mặc dù ông bà đã nhiều lần thông báo, liên hệ để lấy lại tiền nhưng bà T luôn tìm cách tránh né, lấy đủ lý do để trốn tránh trách nhiệm, ngoài ra ông bà còn tìm cách hỗ trợ bà Tuyết làm hồ sơ vay tiền ngân hàng để trả lại tiền cho ông bà nhưng bà T vẫn không đồng ý. Hiện tại bà T đã xây dựng thêm 02 ngôi nhà trên thửa đất này. Như vậy, bà T có tiền và tài sản nhưng không chịu trả lại số tiền mà ông bà đã đặt cọc. Tuy việc hai bên không thực hiện được việc tách thửa đối với thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là do yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bà T, nhưng việc bà T không trả lại tiền đặt cọc cho ông bà là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả lại cho ông bà số tiền 100.000.000 đồng mà ông bà đặt cọc cho bà T và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng do bà T có lỗi chậm trả lại số tiền đặt cọc. Hiện bà T cũng khó khăn nên ông bà rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà T trả lại cho ông bà số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà thống nhất vào ngày 03/01/2020 bà và ông T, bà C có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 600m^2 đất, tại thửa số 181, tờ bản đồ số 60, tại phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, bà đã nhận 100.000.000 đồng đặt cọc của ông T, bà C. Nay ông T, bà C khởi kiện yêu cầu bà trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng. Hiện ông T, bà C chỉ yêu bà cầu bà trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng thì bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cọc, không đồng ý phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng, vì sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đi làm thủ tục tách thửa trong thời gian gần 02 năm nhưng không làm được và ông T yêu cầu bà đến phòng 1 cửa để làm nhưng khi bà đến thì họ nói với bà là đất này đã có giấy chứng nhận nên chỉ cần về Ủy ban nhân dân phường xác nhận. Sau đó bà đến Ủy ban nhân dân phường P nhưng họ nói thửa đất này nằm trong quy hoạch nên không tách thửa được. Sau đó, ông T nói với bà đất này nằm trong quy hoạch, không tách thửa được và yêu cầu bà trả lại tiền đặt cọc. Như vậy, do thửa đất chuyển

nhượng nằm trong quy hoạch nên không thể làm thủ tục tách thửa, do đó hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chứ không phải bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Thành, bà Chiên, nên bà không có lỗi. Hiện tại bà rất khó khăn, vì sau khi nhận tiền đặt cọc của ông T, bà C thì bị bão, nhà của bà bị hư nên bà đã lấy số tiền này sửa nhà, hiện bà không có đủ tiền để trả hết 1 lần số tiền đã nhận cọc, bà mong ông T, bà C cho bà trả từ từ, mỗi tháng một ít.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng

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 thủ tục tố tụng:

Ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C khởi kiện bà Nguyễn Thị T, có địa chỉ tại khối phố T, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam về việc yêu cầu bà T phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và yêu cầu phạt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và Tòa án thành phố Tam Kỳ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận:

Vào ngày 03/01/2020, giữa vợ chồng ông T bà C với bà T có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 600m^2 đất (trong đó, bên A *(bên chuyển nhượng)* tách cho bên B *(bên nhận chuyển nhượng)* 100m^2 đất ở), tại thửa đất 181, tờ bản đồ số 60 *(nay là thửa đất 362, tờ bản đồ số 13 Theo hồ sơ dự án hoàn thành HSĐC và CSDL đất đai),* tại phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị L vào ngày 04/11/2011, đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 13/12/2012, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, ông T, bà C đã đặt cọc cho bà T 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên không thực hiện được việc tách thửa đối với thửa đất chuyển nhượng do thửa đất này nằm trong quy hoạch, do đó, hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bên chuyển nhượng. Nội dung thừa nhận của các đương sự phù hợp với

các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và được xác định là chứng cứ theo Điều 92 và Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 26/4/2023, bản tự khai ngày 27/4/2023 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện (rút yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng), chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[2.3] Thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2020 được ký kết bởi các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội... và có đầy đủ các nội dung như: Đối tượng đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn thanh toán, về phạt cọc... Do đó, căn cứ Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2020 có hiệu lực.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.00.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng thì thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2020 hai bên thỏa thuận bên A (bị đơn) đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 600m^2 đất tại thửa 181, tờ bản đồ số 60 *(nay là thửa 362, tờ bản đồ số 13 theo HSĐC và CSDL đất đai tỉnh Quảng Nam)*, tại phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho bên B (nguyên đơn)... Tuy tại hợp đồng hai bên không thỏa thuận ai là người chịu trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất chuyển nhượng, nhưng qua lời khai của hai bên tại phiên tòa thể hiện hai bên đều có đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, nhưng đều không làm được do thửa đất này nằm trong quy hoạch, nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của các đương sự về thửa đất mà hai bên thỏa thuận nhượng nằm trong quy hoạch, phù hợp với thông tin do Ủy ban nhân dân phường P, thành phố T cung cấp tại văn bản số 108/UBND-ĐC ngày 19/4/2023. Như vậy, việc bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là do yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn, nhưng bị đơn lại không trả. Việc bị đơn không trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn, là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng do bị đơn chậm trả lại tiền đặt cọc thì thấy tại Hợp

đồng đặt cọc ngày 03/01/2020 hai bên không có thỏa thuận về việc phạt cọc do chậm trả lại tiền đặt cọc, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng).*

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* đã nhận đặt cọc.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng).*

+ Ông Diệp Văn T và bà Nguyễn Thị C phải chịu 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T và bà C đã nộp 7.500.000

đồng *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009896 ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Hoàn trả lại cho ông T và bà C số tiền tạm ứng án phí còn lại 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)*.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 23-5-2023).

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh, thành phố;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Thúy Vân