

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHĨA ĐÀN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: **06** /2022/DSST

Ngày: 30/6/2022

V/v: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHĨA ĐÀN –TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Quang Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: ông Võ Đức Tùng và bà Nguyễn Thị Thanh

Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị An, Thư ký TAND huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn – tỉnh Nghệ An tham gia phiên
tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở TAND huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2022/QĐXX-ST ngày 15 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** anh Đậu Viết L, sinh năm 199; Đăng ký HKTT: Khu phố Toàn Thắng, phường Mi H, TX Hoàng Mai, Nghệ An. Có mặt.

- **Bị đơn:** 1, ông Phạm Văn Kh, sinh năm 196 (vắng mặt); ông Kh làm giấy ủy quyền cho ông Trần H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khối Tân M, thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An (có mặt).

2, bà Phạm Thị Th, sinh năm 196

Trú tại: Xóm Hòa H, xã Nghĩa H, Nghĩa Đàn, Nghệ An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Đậu Viết L trình bày: Vào ngày 04 tháng 3 năm 2022, tại gia đình ông Phạm Văn Kh, sinh năm 1963, trú tại xóm H H, xã Nghĩa Hội, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An, giữa anh L và ông Kh đã thỏa thuận với nhau để mua bán một diện tích đất, theo đó anh L đã đưa trước cho ông Kh số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để ông Kh và bà Th bán cho anh L diện tích đất 430,5m² với số tiền 1.005.000.000đ (một tỷ không trăm lẻ năm triệu đồng) tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 16 thuộc xóm Hòa Hội, xã Nghĩa Hội, huyện Nghĩa Đàn. Hai bên thống nhất bằng văn bản sau 55 ngày kể từ ngày 04 tháng 3 năm 2022, bên bán đất sẽ cùng với bên mua đất ra tại Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển

nhượng. Ngày 13 tháng 5 năm 2022, anh L và vợ chồng ông Kh ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đất của ông Kh và bà Th chưa có sổ liệu trích đo diện tích cần chuyển nhượng nên không thể làm thủ tục công chứng được. Chính vì lý do đó, anh L yêu cầu ông Kh và bà Th phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) mà anh đã đặt cọc cho ông Kh vào ngày 04 tháng 3 năm 2022.

Bị đơn ông Phạm Văn Kh trình bày: Vào ngày 04 tháng 3 năm 2022, anh L đã đưa số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) gọi là tiền đặt cọc để ông Kh bán cho anh L một phần của diện tích đất mà gia đình ông đang sử dụng. Hai bên hẹn nhau trong vòng 55 ngày kể từ ngày 04/3/2022 thì gia đình ông Kh cùng với anh L ra làm thủ tục công chứng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 12 tháng 5 năm 2022 anh L có đến tại nhà ông Kh để xin mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Kh yêu cầu ra Văn phòng công chứng để làm giấy mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh L không chịu. Anh L và vợ ông Kh đã thống nhất ngày 13 tháng 5 năm 2022 đến tại Văn phòng công chứng để làm thủ tục cho bên mua mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 13 tháng 5 năm 2022, hai bên đã hẹn nhau ra Văn phòng công chứng, anh L yêu cầu bên bán phải đi tách thửa cho bên mua, theo ông Kh thì bên bán không có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa mà thủ tục này thuộc về bên mua nên ông Kh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L.

Bà Phạm Thị Th trình bày: Ngày 13 tháng 5 năm 2022, bà Th cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 vợ chồng mang tên Phạm Văn Kh và Phạm Thị Th ra Văn phòng công chứng để anh L làm văn bản mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nhưng anh L không chịu vào làm thủ tục, anh L yêu cầu bên bán phải có giấy trích đo và thủ tục tách thửa, nhưng theo bà Th thì trong hợp đồng đặt cọc đã nêu rõ theo đó bên bán phải theo bên mua để làm thủ tục pháp lý và tách thửa. Việc không chuyển nhượng được thửa đất không phải lỗi của bên bán nên bà Th cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L.

Có mặt tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã làm đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ các quy định của pháp luật, đúng thời gian và trình tự thu thập chứng cứ của đương sự.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: áp dụng các điều 117, khoản 3 điều 351, điều 450 của Bộ luật dân sự; khoản 2 điều 170 của Luật đất đai; khoản 1 điều 79 Nghị định 43/2014

của Chính phủ: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Văn Kh và bà Phạm Thị Th phải trả lại cho anh Đậu Viết L số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, người làm chứng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ: Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tiến hành công khai chứng cứ và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghĩa Đàn theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng công khai lại tất cả chứng cứ thu thập được, các đương sự không yêu cầu gì thêm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của anh Đậu Viết L thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, anh Đậu Viết L là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn, ông Phạm Văn Kh và bà Phạm Thị Th là người bị kiện nên xác định là bị đơn.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét thời hiệu khởi kiện khi giải quyết vụ án theo Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Phạm Văn Kh và bà Phạm Thị Th đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Nghĩa Hội, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.6] Về luật áp dụng để giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 để giải quyết vụ án.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

Anh Đậu Viết L yêu cầu ông Phạm Văn Kh và bà Phạm Thị Th trả lại cho anh L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, anh L đã cung cấp chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2022.

Theo các đương sự trình bày thì ngày 04/3/2022 ông Phạm Văn Kh khởi ký hợp đồng đặt cọc đồng ý chuyển nhượng cho anh Đậu Viết L diện tích đất 430.5m² tại thửa đất số 136,

tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: xóm Hòa Hội, xã Nghĩa Hội, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An, giá chuyển nhượng 1.005.000.000đ (Một tỷ không trăm linh năm triệu đồng). Anh L đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng đặt cọc giữa anh Đậu Viết L và ông Phạm Văn Kh ký ngày 04/3/2022 là có thật. Mặt khác, Ông Kh và bà Th thừa nhận giấy đặt cọc anh L cung cấp là đúng và thừa nhận có nhận của anh L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Như vậy, chứng cứ anh L cung cấp là có thực, đây là tình tiết anh L không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 450 Bộ luật dân sự quy định về Mua bán tài sản như sau: “Trường hợp mua bán quyền tài sản thì bên bán phải chuyển giấy tờ và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua, bên mua phải trả tiền cho bên bán” và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là: “Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Như vậy ông Kh và bà Th có trách nhiệm phải chuyển giấy tờ cho anh L đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông Kh và bà Th đã không thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh L về việc yêu cầu ông Kh trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Anh L yêu cầu ông Kh và vợ là bà Th cùng có nghĩa vụ trả cho anh L 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc như trong hợp đồng thì đây là sự tự nguyện của đương sự, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh L cũng chỉ yêu cầu ông Kh và bà Th phải trả cho anh số tiền nêu trên. Anh L cho rằng bà Th biết việc thỏa thuận đặt cọc, có cùng ông Kh nhận tiền đặt cọc và bà Th có ký vào phần ghi chú mặt sau của Hợp đồng đặt cọc nên bà Th có nghĩa vụ liên đới theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân gia đình năm 2014. Do đó, yêu cầu của anh L buộc bà Th có nghĩa vụ liên đới cùng ông Kh trả tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Kh và bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên trả lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng mà anh Đậu Viết L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005739 ngày 17/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự BLTTDS;

Áp dụng Điều 328; Điều 351; khoản 1 Điều 450 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

Áp dụng khoản 1 điều 79 Nghị định 43/2014 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đậu Viết L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Phạm Văn Kh. Buộc ông Phạm Văn Kh và bà Phạm Thị Th phải trả cho anh Đậu Viết L số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu 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.

2. Về án phí: Hoàn trả cho anh Đậu Viết L 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005739 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An.

Ông Phạm Văn Kh phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

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 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

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

TAND tỉnh Nghệ An;

VKSND tỉnh Nghệ An;

VKSND huyện Nghĩa Đàn;

Chi cục THADS huyện Nghĩa Đàn;

Các đương sự trong vụ án;

Lưu HS, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Quang Sơn

