

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 09/2024/DS-ST
Ngày 25 tháng 01 năm 2024
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hữu Linh, ông Trần Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Hà - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2023/TLST - DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2023/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST - DS, ngày 08 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Huy H, sinh năm 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Văn Đ), sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Tri C3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Chỗ ở hiện nay: Thôn 4, xã , huyện E tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Xuân T, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Võ Thùy T, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Tri C3, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Chỗ ở hiện nay: Thôn 4, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hà Huy H trình bày:

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, ông Nguyễn Văn T ký hợp đồng nhận cọc để chuyển nhượng cho ông thửa đất có diện tích 400m² (10m x 40m), tại thôn 4, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Thời hạn đặt cọc 90 ngày. Cùng ngày, ông đặt cọc cho ông T số tiền 20.000.000đ. Hai bên thỏa thuận:

Thuế, phí, lệ phí trước bạ và thuế nông nghiệp..., thì ông là người phải nộp, còn ông T có trách nhiệm phối hợp, cùng ông làm thủ tục công chứng, chứng thực và các thủ tục khác để hoàn tất việc chuyển nhượng tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì ông mất số tiền đã đặt cọc. Trường hợp ông T không tiếp tục chuyển nhượng, thì đền cọc cho ông gấp 10 lần (200.000.000đ).

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, ông và ông T ký lại hợp đồng với nội dung như trên, nhưng thời hạn đặt cọc là 60 ngày và ông tiếp tục đặt cọc cho ông T số tiền 280.000.000đ. Số tiền còn lại là 50.000.000đ, khi nào ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì ông có nghĩa vụ trả cho ông T. Ngoài ra hai bên tiếp tục thỏa thuận: Thuế, phí, lệ phí trước bạ và thuế nông nghiệp..., thì ông là người nộp, còn ông T có trách nhiệm phối hợp, cùng ông làm thủ tục công chứng, chứng thực và các thủ tục khác để hoàn tất việc chuyển nhượng. Trường hợp ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì ông mất số tiền đã đặt cọc. Trường hợp ông T không tiếp tục chuyển nhượng, thì ông T đền cho ông gấp 3 lần tiền cọc (900.000.000đ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông và ông T thỏa thuận lại với nhau lần nữa là nếu đến ngày 30 tháng 01 năm 2023, ông T không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì trả lại cho ông 300.000.000đ và lãi suất phát sinh theo lãi suất của ngân hàng.

Đến nay, ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng không trả lại tiền cọc nên ông khởi kiện yêu cầu ông T trả 900.000.000đ (Trong đó: Tiền cọc 300.000.000đ, tiền phạt cọc: 600.000.000đ).

Tại phiên tòa, ông thay đổi một phần nội dung khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T trả 300.000.000đ tiền cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc, ngoài ra ông không yêu cầu, đề nghị gì.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông thừa nhận lời ông H trình bày là đúng, nhưng do tên của ông trong sổ mục kê khác so với tên trong căn cước công dân nên địa chính xã làm hồ sơ lâu, vì thế ông không thực hiện được việc chuyển nhượng như cam kết. Như vậy lỗi thuộc về cơ quan chuyên môn, do đó ông cần gia hạn hợp đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì ông trả lại cho ông H số tiền 360.000.000đ. Trong đó: tiền cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Tại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28 tháng 12 năm 2021 thể hiện nội dung tóm tắt:

Bên nhận đặt cọc: Nguyễn Văn T. Bên đặt cọc: Hà Huy H; Đối tượng chuyển nhượng: Thửa đất diện tích 400m², địa chỉ tại thôn 4, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng 350.000.000đ; Số tiền cọc 20.000.000đ, số tiền còn lại khi nào hoàn tất thủ tục, thì ông H thanh toán đủ cho ông T. Thời hạn đặt cọc 90 ngày (28/12/2021 đến 29/3/2022). Thuế trước bạ và thuế phi nông nghiệp ông H chịu. Ông T có trách nhiệm cùng ông H làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp ông H không mua, thì mất cọc. Trường hợp ông T không bán, thì đền cọc gấp 10 lần (200.000.000đ).

Tại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29 tháng 3 năm 2022 tóm tắt nội dung:

Bên nhận đặt cọc: Nguyễn Văn T. Bên đặt cọc: Hà Huy H; Đối tượng chuyển nhượng: Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 132, diện tích 396,4m², địa chỉ tại thôn 4, xã D,

huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng 350.000.000đ. Số tiền đặt cọc 300.000.000đ, còn lại 50.000.000đ khi nào hoàn tất thủ tục, thì ông H thanh toán đủ cho ông T. Thời hạn đặt cọc 60 ngày (Từ ngày 29/3/2022 đến ngày 30/5/2022). Thuế trước bạ và thuế phi nông nghiệp ông H chịu. Ông T có trách nhiệm cùng ông H làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp ông H không mua, thì mất số tiền đặt cọc. Trường hợp ông T không bán, thì đền số tiền đặt cọc gấp 3 lần (900.000.000đ).

Tại Biên bản xác minh, Ủy ban nhân dân xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cung cấp thông tin:

Theo sổ mục kê năm 2009, thì có tên Nguyễn Văn T đăng ký sử dụng đất. Khoảng tháng 9 năm 2023, ông T có liên hệ với Ủy ban để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hiện có tranh chấp. Tuy nhiên trong sổ mục kê mang tên Nguyễn Văn T, nhưng căn cước công dân mang tên Nguyễn Văn Đ, do đó chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận.

Kết quả xem xét thẩm định thể hiện:

Thửa đất có diện tích là 396,4m². Đông giáp đường liên thôn, rộng 10m; Tây giáp đường liên xã, rộng 10m; Nam giáp đất ông Cao P, dài 40,3m. Bắc giáp đất ông Hà Huy H, dài 40m. Tài sản trên đất gồm có 02 cây rừng, không rõ chủng loại, không giá trị và cỏ dại. Giáp ranh các thửa đất là đất trống chưa có vật phân cách ranh giới.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến đã khẳng định:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 39; 147; 157; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 328; 425 và 427 của Bộ luật dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, ghi nhận sự tự nguyện của ông T, huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông T, buộc ông T trả lại cho ông H 300.000.000đ tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông H với số tiền bằng với mức lãi suất của ngân hàng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông T bồi thường phạt cọc 300.000.000đ. Đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông T trả 300.000.000đ tiền phạt cọc. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Ông H và ông T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Đến nay phát sinh tranh chấp, ông Hòa khởi kiện. Như vậy quan hệ pháp luật ở đây là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Ông H khởi kiện, có nộp tạm ứng án phí. Ông T thường trú tại huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vì vậy Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Mặc dù Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng bà T và bà T vẫn vắng mặt tại phiên tòa, vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Huy H về việc buộc ông Nguyễn Văn T trả 300.000.000đ tiền cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc, thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông H, ông T đều thừa nhận ngày 28 tháng 12 năm 2021 và 29 tháng 3 năm 2022, ông T ký hợp đồng nhận cọc để chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 67, tờ bản đồ số 132, diện tích 396,4m², địa chỉ tại thôn 4, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng 350.000.000đ. Số tiền mà ông H đã cọc cho ông T là 300.000.000đ (Lần 1: Ngày 28 tháng 12 năm 2021 là 20.000.000đ; Lần 2: Ngày 29 tháng 3 năm 2022 là 280.000.000đ), còn lại 50.000.000đ khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì ông H thanh toán đủ cho ông T. Lần 1, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021 và cam kết nếu ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì mất số tiền đã cọc. Trường hợp ông T không chuyển nhượng, thì đền cọc gấp 10 lần (200.000.000đ). Lần 2, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2022 và cam kết nếu ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì mất số tiền đã cọc. Trường hợp ông T không chuyển nhượng, thì đền cọc gấp 3 lần 900.000.000đ. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận: Thuê trước bạ và thuế phi nông nghiệp ông H là người phải chịu, còn ông T có trách nhiệm cùng với ông H làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông T cho rằng ông đã cố gắng và rất nhiều lần liên hệ với cơ quan chuyên môn để được cấp giấy chứng nhận, nhưng do chực chặc về thủ tục nên chưa hoàn tất việc chuyển nhượng. Ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và xin gia hạn. Trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì ông đồng ý trả lại tiền cọc và tự nguyện trả thêm (bồi thường) cho ông H số tiền 60.000.000đ.

Tại biên bản xác minh, Ủy ban nhân dân xã D cũng xác nhận nội dung ông T có liên hệ để được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho ông H, nhưng vì trong sổ mục kê và chứng minh nhân dân (CCCD) tên người sử dụng không trùng nhau, do đó chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Ông H cho rằng trước tháng 9 năm 2023, ông T không liên hệ để xin cấp giấy chứng nhận, thì xét thấy dù trước hay sau tháng 9 năm 2023, thậm chí đến tại thời điểm hiện nay, thì ông T vẫn chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận.

Tại phiên tòa, ông H khẳng định rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông và ông T tự thỏa thuận: Nếu đến ngày 30 tháng 01 năm 2023, ông T không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, thì hai bên chấm dứt thực hiện hợp đồng. Ông T trả cho ông 300.000.000đ tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền bằng mức lãi suất của ngân hàng.

Như vậy việc ông T chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông H, dẫn đến các bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do khách quan, lỗi không thuộc về bên nào và các bên cũng tự nguyện thỏa thuận nếu đến ngày 30 tháng 01 năm 2023 không thực hiện được, thì chấm dứt hợp đồng, ông T trả lại cho ông H 300.000.000đ tiền cọc và bồi thường một khoản bằng mức lãi suất của ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T đồng ý trả lại tiền cọc và tự nguyện bồi thường cho ông H 60.000.000đ (Tiền phạt cọc), thì Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ông T, không trái với pháp luật, đạo đức xã hội và số tiền này tương đương với mức lãi suất của ngân hàng, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, ghi nhận sự tự nguyện của ông T và chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, buộc ông T trả cho ông H số tiền 360.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông T trả 240.000.000đ tiền phạt cọc.

[3.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Huy H về việc buộc ông Nguyễn Văn T trả 300.000.000đ tiền phạt cọc, thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa, ông T rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu này và việc rút đơn là tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết (Đình chỉ xét xử).

[4]. Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của ông H được Tòa án chấp nhận một phần nên ông H và ông T phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Trong đó, ông H và ông T mỗi người phải chịu 1.000.000đ. Do ông H là người nộp số tiền trên, nên trả lại cho ông H 1.000.000đ sau khi thu được của ông T.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận một phần nên ông H phải chịu án phí với phần không được Tòa án chấp nhận đối với tranh chấp dân sự có giá ngạch là 240.000.000đ (Có mức thu 240.000.000đ x 5% = 12.000.000đ). Ông T phải chịu án phí với phần yêu cầu của ông H được Tòa án chấp nhận đối với tranh chấp dân sự có giá ngạch 360.000.000đ (Có mức thu 360.000.000 x 5% = 18.000.000đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; điểm c khoản 1 Điều 217; 235; 244 ; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328; Điều 425 và Điều 427 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Huy H.

+ Huỷ bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 12 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 3 năm 2022 cùng có nội dung: Bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn T với bên đặt cọc là ông Hà Huy H. Đối tượng chuyển nhượng là Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 132, diện tích 396,4m² (xấp xỉ 400m²), địa chỉ tại thôn 4, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Hà Huy H số tiền 360.000.000đ (Ba trăm, sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Huy H về việc buộc ông Nguyễn Văn T trả 240.000.000đ (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc.

3. Đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Huy H về việc buộc ông Nguyễn Văn T trả 300.000.000đ tiền phạt cọc.

4. Về án chi phí tố tụng: Ông Hà Huy H và ông Nguyễn Văn T, mỗi người phải chịu 1.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Hà Huy H đã nộp đủ không phải nộp bổ sung. Trả lại cho ông Hà Huy H 1.000.000đ sau khi thu được của ông Nguyễn Văn T.

5. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn T phải chịu 18.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Hà Huy H phải chịu 12.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 19.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai số AA/2021/0011493 ngày 05 tháng 7 năm 2023. Trả lại cho ông Hà Huy H 7.500.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai nói trên.

6. Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

ĐỖ VĂN DŨNG