

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN ĐỊNH
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: **26/2022/DS-ST**
Ngày: 26 - 7 - 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 YÊN ĐỊNH TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Minh Chiêu

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký TAND huyện Yên Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Định tham gia phiên tòa:
Không

Ngày 26/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2022/TLST - DS ngày 09/02/2022 về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST – DS ngày 30/5/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1968 (Có mặt)

2. Bà Lê Thị Chung, sinh năm 1968 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 6, xã D, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Huy H, sinh năm: 1967 (Vắng mặt)

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn L , xã Y, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2021, bản T khai ngày 15/3/2022 và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Do quen biết ông H và bà M có ý định bán lô đất ở tại nông thôn nên ông đến hỏi mua. Sau khi trao đổi ông và ông H, bà M thống nhất mua bán với nhau với số tiền là 620.000.000đ. Ông H hẹn ông đến ngày 19/5/2021 mang tiền đến để làm thủ tục đặt cọc. Đến ngày đó ông mang tiền đến và yêu cầu cho xem giấy tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông H nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông bảo đặt cọc 300.000.000đ nhưng ông

H nói: “Hiện nay ông đang vay Ngân hàng 420.000.000đ, số tiền trên không đủ để lấy trích lục ra, đi vay nóng lãi suất cao”. Vì vậy ông H đề nghị ông đặt cọc 420.000.000đ. Số tiền còn lại sau khi ông H lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra sẽ làm thủ tục sang tên cho ông và ông sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Ông chấp nhận đặt cọc số tiền trên và yêu cầu ông H viết giấy đặt cọc và giao nhận tiền cho ông H và bà M. Thửa đất ông mua là thửa đất của ông H đang thế chấp tại Ngân hàng tại bản đồ số 24, diện tích 1685,9m² đất ở. Sau 03 tháng ông không thấy ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông. Vì vậy ông sang hỏi nhưng ông H cứ quanh co. Ông đề nghị UBND xã giải quyết thì ông H mới nhận là thửa đất ông đặt cọc mua ông H đã bán cho người khác với giá 780.000.000đồng. Ông không chấp nhận và có ý khởi kiện để phạt cọc gấp đôi, thì ông H lo sợ và có đề nghị là sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho ông 420.000.000đ và trả cho ông số tiền đã bán vượt số tiền ông mua là 160.000.000đ. Tổng số tiền ông H phải trả cho ông là 580.000.000đ, ông chấp nhận. Nhưng từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 ông H mới trả cho ông được 420.000.000đ. Số tiền còn lại 160.000.000đ đến giờ ông H vẫn chưa trả. Ông đến nhà hỏi ông H không đưa còn hù dọa và nói không trả nữa. Nay tôi đề nghị Tòa án buộc ông H và bà M phải trả số tiền đặt cọc còn nợ lại là 160.000.000đ cho ông.

- *Tại bản T khai ngày 15/3/2022 bà Lê Thị Chung trình bày:*

Ngày 19/5/2021 gia đình bà có mua một lô đất của gia đình ông H tại xã Yên Trung, huyện Yên Định, diện tích là 1685,9m² giá là 620.000.000đ. Gia đình bà đặt cọc cho ông H là 420.000.000đ. Được một thời gian bà phát hiện ông H bán đất của gia đình bà cho người khác. Gia đình bà gặp ông H hỏi tại sao lại bán cho người khác mà không thông qua gia đình bà. Ông H nói thông cảm vì ông có nản lòng tham nên đã bán rồi. Giờ ông ấy sẽ trả lại tiền đặt cọc và trả thêm 160.000.000đ, tổng là 580.000.000đ. Gia đình bà đồng ý. Tuy nhiên ông H chỉ trả lại tiền đặt cọc còn tiền phạt cọc thì không trả. Ông H còn hù dọa và tuyên bố không trả nữa. Vì vậy gia đình bà làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết.

- *Tại bản T khai ngày 15/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Huy H trình bày:*

Gia đình ông có một mảnh đất ở trong làng, ông Lê Văn T ở Triệu Sơn hỏi mua. Ông có bán cho ông T với giá là 620.000.000đ. Diện tích của lô đất là 156m² trong đó có 125m² là đất vườn thâu.

Sau khi thông nhất mua và bán ông T có đặt cọc 2 lần = 420.000.000đ, còn lại 200.000.000đ khi nào ông làm trích lục sang tên ông T sẽ giao hết tiền. Đồng thời trước lúc đặt cọc ông T có trao đổi với ông là làm sổ đưa số diện tích đất vườn thừa vào thành đất ở. Ông có đi làm vào phòng Tài nguyên trả lời không làm

được, cho nên thời gian kéo dài hơn 1 tháng. Sau đó ông T bỏ không làm được thì trả lại tiền cho ông. Ông trả lại tiền đặt cọc cho ông T 03 lần bằng 420.000.000đồng. Đồng thời bán tiếp cho người khác được 780.000.000đ. Sau đó, ông T sang nhà đòi số tiền ông bán chênh lệch là 160.000.000đ là không đúng. Vì ông đã thỏa thuận với ông T là không làm được diện tích nói trên nên ông đã trả lại tiền đặt cọc đầy đủ cho ông T.

Nay ông T đòi ông trả số tiền 160.000.000đ mà sau khi ông T bảo không lấy đất nữa trả lại tiền đặt cọc là không đúng. Nên ông không trả, vì số tiền này là công của gia đình ông khi tìm khách bán được chênh lệch như vậy. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết đúng như 2 bên chúng tôi đã thỏa thuận.

- Bà Lê Thị M trình bày: Bà là vợ ông H, bà ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 cùng ông H. Quá trình Tòa án giải quyết bà bận không đến và đã ủy quyền lại toàn bộ cho ông H tham gia. Ông H quyết định như thế nào thì bà cũng đồng ý theo ông H.

- Tại biên bản hòa giải ngày 23 tháng 3 năm 2022 các đương sự trình bày:

Ý kiến của ông H: Sau khi hoà giải ông thừa nhận đã bán đất của ông T là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông đã bán cho người khác hưởng chênh lệch là 160.000.000đ. Tuy nhiên, số tiền trên không phải mình ông hưởng mà phải chia cho các cô nên không còn nhiều. Vì vậy, ông xin ông T bà Chung giảm bớt cho ông 60.000.000đ. Ông sẽ trả cho ông T bà Chung 100.000.000đ vào ngày 20/4/2022.

Ý kiến của ông T và bà Chung: Như vậy tại buổi hòa giải hôm nay lúc đầu ông H không thừa nhận, nhưng sau khi Thẩm phán phân tích ông H đã thừa nhận việc làm của mình là sai, vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nay ông H có lời lẽ xin giảm số tiền 60.000.000đ còn là 100.000.000đ. Vợ chồng ông đồng ý và đề nghị ông H phải thực hiện đúng lời hứa đến ngày trả tiền cho đúng hạn.

Ngày 20/4/2022 ông H đã thanh toán cho ông T và bà Chung được 60.000.000đ, còn lại 40.000.000đ ông hẹn đến ngày 20/5/2022 sẽ trả hết cho ông T. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông H và bà M chưa thanh toán số tiền trên.

Tại phiên tòa: Ông T và bà Chung vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu ông H và bà M phải thanh toán số tiền phạt cọc còn lại là 40.000.000đ.

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 diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

{1} Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Yên Định thụ lý và giải quyết vụ án “ Tranh chấp hợp

đồng đặt cọc” là đúng quy định về thẩm quyền xét xử, theo quy định tại **khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự**.

1.2. Về sự vắng mặt của bị đơn: Ông Hiền và bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự. HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông H và bà M là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

{2} Về nội dung:

Quá trình giải quyết Ông Lê văn T, bà Lê Thị Chung và ông Nguyễn Huy H thừa nhận: Ngày 19/5/2021 hai bên thống nhất mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại bản đồ số 24, diện tích 1685,9m² đất ở với giá tiền mua là 620.000.000đ. Để đảm bảo hợp đồng được thực hiện hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc. Theo đó ông T và bà Chung đặt cọc 420.000.000đ cho ông H và bà M. Việc đặt cọc được lập thành văn bản do ông H viết được hai bên ký nhận và đã giao nhận tiền đặt cọc cho bên bán. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H không thực hiện đúng như cam kết mà đã T ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác lấy giá cao hơn là 780.000.000đ, hưởng chênh lệch 160.000.000đ. Khi ông T phát hiện yêu cầu ông H và bà M thực hiện đúng theo hợp đồng thì ông H và bà M đã chuyển nhượng xong thửa đất trên cho người khác. Ông T yêu cầu phạt cọc thì hai bên thỏa thuận gia đình ông H sẽ trả cho gia đình ông T tiền đặt cọc là 420.000.000 và tiền phạt cọc 160.000.000đ, tổng là 580.000.000đ. Tuy nhiên, gia đình ông H chỉ trả đủ tiền đặt cọc còn tiền phạt cọc thì không trả. Vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Quá trình giải quyết lúc đầu ông H không thừa nhận. Tuy nhiên, sau khi hòa giải ông H đã thừa nhận mình vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với gia đình ông T và xin giảm tiền phạt cọc xuống còn 100.000.000đ, gia đình ông T đồng ý. Hai bên thống nhất ngày giao tiền là ngày 20/4/2022. Đến hạn gia đình ông H đã trả được 60.000.000đ, còn 40.000.000đ hẹn đến ngày 20/5/2022 sẽ thanh toán hết. Tuy nhiên đến hạn gia đình ông H không vẫn không chịu thanh toán số tiền trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là thực tế được hai bên thừa nhận, như vậy tình tiết này đã rõ ràng không phải chứng minh. Quá trình thực hiện hợp đồng gia đình ông H đã vi phạm hợp đồng nên đã chấp nhận phạt cọc 160.000.000đ, sau đó hai bên thỏa thuận giảm xuống còn 100.000.000đ. Ngày 20/4/2022 gia đình ông H đã thanh toán cho gia đình ông T được 60.000.000đ còn lại 40.000.000đ hẹn đến 20/5/2022 thanh toán nhưng đến hạn không chịu thanh toán

mà lấy lý do này lý do khác. Như vậy, ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên gia đình ông T yêu cầu phạt cọc là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần buộc ông H và bà M phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông T và bà Chung số tiền phạt cọc còn thiếu như cam kết là 40.000.000đ.

2.4. *Về án phí*: Yêu cầu của ông T được chấp nhận, nên không phải chịu tiền án phí. Ông H và bà M phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được tính như sau: $40.000.000đ \times 5\% = 2.000.000đ$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 và Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và danh mục mức án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Lê Thị Chung.

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Lê Thị M phải liên đới thanh toán cho ông T và bà Chung số tiền phạt cọc còn thiếu là 40.000.000đ. *(Bốn mươi triệu đồng)*

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông T và bà Chung có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông H và bà M không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại điều 357 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành.

Về án phí: Ông Nguyễn Huy H và bà Lê Thị M phải chịu 2.000.000đ *(hai triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lê Văn T số tiền tạm ứng án phí 4.000.000đ *(bốn triệu đồng)* theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003359 ngày 17/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định.

Về quyền kháng cáo: Tuyên quyền kháng cáo bản án cho nguyên đơn trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông H và bà M vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, T 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Yên Định;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS Yên Định;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Phạm Hữu Thắng