TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BỐ TRẠCH** **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2023/DS - ST
Ngày: 22 - 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Quảng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Loan.

2. Ông Trần Công Bằng.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trương Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Quỳnh Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 50/2023/TLST - DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt, ủy quyền lại cho anh Lê Quang H tham gia tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Lê Quang H, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Quang D, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1969. Cùng cư trú tại: Thôn P, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/7/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Anh

Lê Quang H trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, diện tích: 31547,1m^2 của ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1. Thửa đất trên của ông D và bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía ông D và bà L1 cam kết đất đai diện tích đầy đủ, hợp pháp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và đưa ra sơ đồ trích lục thửa đất kèm theo. Do tin tưởng ông D và bà L1 sẽ xin được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nêu trên nên ngày 22/04/2022, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông L Quang D – bà Nguyễn Thị Kim L1 ký Hợp đồng đặt cọc (lần 1), với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc ông D, bà L1 cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, diện tích: 31547,1m^2, giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), giao tiền tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (22/04/2022). Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 22/07/2022. Thỏa thuận khác: Trong thời gian mua bán Bên A và Bên B (chờ thời gian làm thủ tục làm sổ thửa đất số 537) đến thời gian hẹn mà chưa xong thì bên A và bên B ngồi lại làm việc tiếp với nhau nếu không được thì Bên A gửi lại cho Bên B 100.000.000 (một trăm triệu đồng).

Sau khi quá thời hạn 22/07/2022 nói trên, phía ông Lê Quang D – bà Nguyễn Thị Kim L1 vẫn chưa làm sổ để thực hiện công chứng theo thỏa thuận. Phía ông L Quang D – bà Nguyễn Thị Kim L1 xin gia hạn thêm thời gian để họ đi làm sổ đỏ. Vì vậy, ngày 30/08/2022, hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc lần hai với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc (L Quang D - Nguyễn Thị Kim L1) cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 31547,1m^2 (ba mươi mốt nghìn năm trăm bốn mươi bảy phẩy một mét vuông); giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Số tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bao gồm 100.000.000 đồng đã giao ngày 22/04/2022 (hợp đồng đặt cọc 22/04/2022) và 200.000.000 đồng giao tại thời điểm ký hợp đồng này. Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: 28/02/2023. Lúc đầu ông D và bà L1 hẹn ngày 30/09/2022 (tức 01 tháng sau). Tuy nhiên, phía bà L rất thiện chí gia hạn cho bên chủ đất 06 tháng, thời hạn cuối là 28/02/2023, nhưng hai bên ghi nhầm thành 30/02/2023 kể từ khi ký hợp đồng để họ có thêm thời gian hoàn thành thủ tục và được cấp giấy chứng nhận. Thỏa thuận khác: Bên nhận đặt cọc (chủ đất) chịu trách nhiệm đi làm sổ, bên đặt cọc (bên mua) chịu chi phí làm sổ theo giá quy định. Tài sản trên đất bên nhận đặt cọc (chủ đất) phải giữ nguyên hiện trạng. Nếu bên nhận đặt cọc vi phạm

hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi cho bên đặt cọc. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2022, bà Nguyễn Thị L đã giao đầy đủ tiền cọc cho phía nhận đặt cọc là ông L Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1, với tổng số tiền: 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng chẵn*). Trong đó lần 1 giao 100.000.000 đồng, ngày 22/04/2022 khi ký Hợp đồng đặt cọc lần 1, và lần 2 giao 200.000.000 đồng ngày 30/08/2022 khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên. Sau đó, quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, phía bên chủ đất là ông L Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 tiếp tục đi thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu cho thửa đất 537 (thủ tục mà bên nhận đặt cọc báo với bà Nguyễn Thị L là họ đi làm từ tháng 04/2022 sau khi ký hợp đồng đặt cọc lần 1 nhưng vẫn chưa hoàn thành xong). Bên nhận đặt cọc có yêu cầu cầu bà Nguyễn Thị L chuyển tiền thêm cho họ để thực hiện thủ tục cấp sổ. Trong đó có 03 lần chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản: 53110001466216, của L Quang D, mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), với tổng số tiền là 8.500.000 đồng (*tám triệu năm trăm nghìn đồng*) và 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) đưa tiền mặt cho phía bị đơn. Tổng số tiền đưa thêm là 10.500.000 đồng. Suốt thời gian đó, phía bên nhận đặt cọc báo cho bà Nguyễn Thị L là thủ tục vẫn chưa làm xong và nói bà Nguyễn Thị L cứ chờ khi hết hạn cam kết đã. Khi hết thời hạn 28/02/2023 nhưng không thấy bên chủ đất liên hệ để công chứng, bà Nguyễn Thị L có chủ động liên hệ với ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 hỏi vì sao chưa đi công chứng chuyển nhượng thì họ từ chối đi thực hiện thủ tục công chứng và trả lời là do thủ tục cấp giấy chứng nhận vẫn chưa làm xong. Phía bên nhận đặt cọc cho rằng việc chậm trễ hồ sơ là do phía bên đặt cọc không đưa tiền thêm cho họ để họ đi "bôi trơn" cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm "làm sổ nhanh". Trước thái độ thiếu hợp tác của bên nhận đặt cọc, bên đặt cọc có yêu cầu bên nhận cọc phải trả lại tiền đặt cọc và tiền bên đặt cọc đưa thêm để làm sổ, không thực hiện mua bán nữa. Tuy nhiên từ ngày 01/03/2023 đến nay, mặc dù bà Nguyễn Thị L đã nhiều lần đòi tiền (qua điện thoại, bằng văn bản, gặp trực tiếp…) nhưng phía ông L Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 vẫn không hợp tác trả tiền, tỏ thái độ coi thường thách thức.

Từ những tình tiết nêu trên, căn cứ thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2022, căn cứ Điều 117, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015, bà L yêu cầu tòa án giải quyết:

- Tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 308.500.000 đồng (ba trăm lẻ tám triệu, năm trăm nghìn đồng) đã nhận của bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số tiền bồi thường tính theo lãi suất

10%/năm trên số tiền chậm trả 308.500.000 đồng, kể từ ngày 01/03/2023 đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến phiên tòa hôm nay (22/9/2023) là 17.326.172. Tổng số tiền yêu cầu tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả là: 325.826.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Thửa đất số 537, diện tích: 31547,1m^2 tọa lạc tại: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình có nguồn gốc do vợ chồng ông D, bà L1 khai hoang vào năm 1996. Ngày 22/4/2022 bà Nguyễn Thị L có đến gia đình ông D, bà L1 hỏi mua thửa đất trên, sau quá trình nói chuyện ông D, bà L1 có nói với bà L đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho bà L biết toàn bộ thông tin pháp lý về thửa đất thì được bà Nguyễn Thị L đồng ý mua. Ngày 22/04/2022, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông D, bà L1 ký Hợp đồng đặt cọc (lần 1), với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc ông D, bà L cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố Xung Kích, thị trấn Nông Trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, diện tích: 31547,1m^2, giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), giao tiền tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (22/04/2022).

Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: 22/07/2022. Thỏa thuận khác: Trong thời gian mua bán Bên A và Bên B (chờ thời gian làm thủ tục làm sổ thửa đất số 537) đến thời gian hẹn mà chưa xong thì bên A và bên B ngồi lại làm việc tiếp với nhau nếu không được thì Bên A gửi lại cho Bên B 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền cọc. Ngày 22/8/2022 bà L và ông H (Chồng bà L) đến gia đình ông D, bà L1 để xin múc hồ và cải tạo đất (Phần đất các bên đã ký hợp đồng đặt cọc) theo mô hình của ông H. Ông D, bà L1 nhất trí tuy nhiên bà L phải đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng nữa thì ông D, bà L1 mới cho làm vì vậy ngày 30/08/2022, hai bên thống nhất ký lại Hợp đồng đặt cọc lần hai với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc (Lê Quang D - Nguyễn Thị Kim L1) cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 31547,1m^2 (ba mươi mốt nghìn năm trăm bốn mươi bảy phẩy một mét vuông); giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Số tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bao gồm 100.000.000 đồng đã giao ngày 22/04/2022 (hợp đồng đặt cọc 22/04/2022) và 200.000.000 đồng giao tại thời điểm ký hợp đồng này bên ông D, bà L1 đã nhận đủ. Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: 28/02/2023 nhưng ghi nhầm thành 30/02/2023. Thỏa thuận khác: Bên ông D, bà L1 chịu đo trích lục xong

thì cả hai bên đều phải có trách nhiệm đi làm sổ đỏ. Mọi chi phí bên bà L phải chịu, nếu không làm được sổ đỏ thì bên ông D, bà L1 sẽ hoàn trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng đã nhận cho bà L. Chi phí để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu cho thửa đất 537 hết số tiền 10.500.000 đồng, ông D, bà L1 đã yêu cầu bà Nguyễn Thị L đưa số tiền nêu trên để ông D, bà L1 đi làm. Sau đó bà L đã chuyển khoản cho ông D, bà L1 03 lần vào tài khoản: 53110001466216, của L Quang D, mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), với tổng số tiền là 8.500.000 đồng (*tám triệu năm trăm nghìn đồng*) và 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) đưa tiền mặt cho ông D, bà L1.

Ngày 27/4/2023 ông D, bà L1 đã hoàn thiện hồ sơ thửa đất số 537 và nộp cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch đã hẹn thời gian trả kết quả vào ngày 21/6/2023, tuy nhiên đến ngày 21/6/2023 ông D, bà L1 được cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bố Trạch hướng dẫn là ông D, bà L1 thuộc dạng hưởng lương hưu nên theo Luật đất đai không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thức thuê đất 50 năm. Vì lý do trên nên hồ sơ của ông D, bà L1 được chuyển Ln Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bố Trạch để được giải quyết. Vì lý do khách quan nên đến nay ông D, bà L1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 537. Hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên buộc ông L Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 308.500.000 đồng (ba trăm lẻ tám triệu năm trăm nghìn đồng) đã nhận của bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ bồi thường do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số tiền bồi thường tính theo lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả 308.500.000 đồng, kể từ ngày 01/03/2023 đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến phiên tòa hôm nay (22/9/2023) là 17.326.172 đồng. Tổng số tiền yêu cầu tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả là: 325.826.000 đồng ông D, bà L1 không đồng ý vì việc chậm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 537 vì lý do khách quan không phải lỗi của ông D, bà L1.

Tại phiên tòa ông D, bà L1 nại thêm yêu cầu xem xét buộc bà L bồi thường khoản tiền gây thiệt hại do đào ao, cắt cây cao su trên diện tích đất cam kết chuyển nhượng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xét xử theo quy định của pháp luật. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định, Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 229, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 117, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L1 phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho chị Nguyễn Thị L tổng số tiền 325.826.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, phí làm thủ tục chuyển nhượng 8.500.000 đồng, tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc và phí làm thủ tục chuyển nhượng tính từ 01/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (22/9/2023) là 17.326.172 đồng.

Đề nghị tuyên lãi chậm thi hành nghĩa vụ đối với người phải thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị L số tiền 7.977.000đ (Bảy triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002784 ngày 1 của 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch.

Ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 16.291.300 đồng để sung vào công quỹ nhà nước.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho chị Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc và phí làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 308.500.000 đồng. Buộc ông L Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 bồi thường số tiền do chậm thanh toán, tính theo lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả 308.500.000 đồng kể từ ngày 01/3/2023 đến khi ông D, bà L1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú thôn P, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[II] Về nội dung vụ án:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 22/04/2022, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông, bà Lê Quang D – Nguyễn Thị Kim L1 ký Hợp đồng đặt cọc (lần 1), với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc ông D, bà L1 cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, diện tích: 31547,1m^2, giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), giao tiền tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (22/04/2022). Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: 22/07/2022. Thỏa thuận khác: Trong thời gian mua bán Bên A và Bên B (chờ thời gian làm thủ tục làm sổ thửa đất số 537) đến thời gian hẹn mà chưa xong thì bên A và bên B ngồi lại làm việc tiếp với nhau nếu không được thì Bên A gửi lại cho Bên B 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Ngày 30/08/2022, hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc lần hai với nội dung chính như sau: Bên nhận đặt cọc (Lê Quang D-Nguyễn Thị Kim L1) cam kết thực hiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 537, địa chỉ đất: Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình; diện tích: 31547,1m^2 (ba mươi mốt nghìn năm trăm bốn mươi bảy phẩy một mét vuông); giá chuyển nhượng là: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn). Số tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bao gồm 100.000.000 đồng đã giao ngày 22/04/2022 (hợp đồng đặt cọc 22/04/2022) và 200.000.000 đồng giao tại thời điểm ký hợp đồng này. Thời hạn hẹn công chứng hợp đồng chuyển nhượng: 28/02/2023. Thỏa thuận khác: Ông D, bà L chịu đo trích lục, xong trích lục thì cả hai bên cùng đi làm sổ đỏ, mọi phí tổn bên bà L phải

chịu nếu không làm được thì bên ông D, bà L1 phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2022, bà L đã giao đầy đủ tiền cọc cho phía nhận đặt cọc là ông D và bà L1, với tổng số tiền: 300.000.000 đồng. Trong đó lần 1 giao 100.000.000 đồng vào ngày 22/4/2023 và lần 2 giao 200.000.000 đồng giao vào ngày 30/08/2022. Các bên cũng thừa nhận quá trình làm sổ bà L có chuyển thêm cho ông D, bà L1 số tiền 10.500.000 đồng để thực hiện thủ tục cấp sổ. Như vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn trình bày khi đến thời hạn ngày 28/02/2023 nhưng không thấy bên chủ đất liên hệ để công chứng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022, vì vậy bà Nguyễn Thị L có chủ động liên hệ với ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 thì bị đơn từ chối đi thực hiện thủ tục công chứng và trả lời là do thủ tục cấp giấy chứng nhận vẫn chưa làm xong. Trước thái độ thiếu hợp tác của bị đơn, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và tiền đưa thêm để làm sổ, không thực hiện mua bán nữa. Tuy nhiên từ ngày 01/03/2023 đến nay, mặc dù bà Nguyễn Thị L đã nhiều lần đòi tiền nhưng phía ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 vẫn không hợp tác trả tiền. Vì vậy bà L yêu cầu Tòa án: Tuyên buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 308.500.000 đồng, buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ bồi thường do chậm thanh toán. Số tiền bồi thường tính theo lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả 308.500.000 đồng, kể từ ngày 01/03/2023 đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chậm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 537 vì lý do khách quan chứ không phải lỗi của ông D, bà L1. Lý do này của ông D, bà L1 nại ra là không có căn cứ bởi lẽ các bên cam kết tại hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nhận đặt cọc đã cam kết các điều kiện đảm bảo việc chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận cho bên nhận đặt cọc thời gian để thực hiện công việc này, sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, việc bên nhận cọc không thực hiện đúng cam kết là vi phạm nghĩa vụ, hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận khi nào làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện việc chuyển nhượng, nên bên đặt cọc không có lỗi.

[3] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022 giữa ông Lê Quang D, bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Nguyễn Thị L để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 31.547,1m^2 thuộc thửa đất số 537 tọa lạc tại Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc do vợ chồng ông D, bà L1 khai hoang vào năm 1996, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn đi đến thống nhất và ký hợp đồng đặt cọc để

chuyển nhượng sau khi đủ điều kiện đã cam kết. Đến nay giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Lê Quang D, bà Nguyễn Thị Kim L1 không thực hiện hợp đồng đặt cọc đã cam kết để chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên. Ông D, bà L1 cho rằng việc chậm ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 537 vì lý do khách quan chứ không phải lỗi của ông D, bà L1, tuy nhiên ông, bà không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022 các bên thống nhất đến ngày 28/02/2023 sẽ ra Văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng cho đến thời điểm 28/02/2023 thửa đất thửa đất số 537 nói trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2023 không thực hiện được là vi phạm điều khoản cam kết đã được ký trong hợp đồng.

[4] Xét, hợp đồng đặt cọc được lập dựa trên cơ sở tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận của đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết đặt cọc và nhận cọc các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức giao dịch này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, căn cứ vào các Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giấy nhận cọc để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực từ thời điểm các bên ký kết.

[5] Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2022 thực hiện việc đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hạn cam kết tiến hành thực hiện công việc nêu trên nhưng các bên không thực hiện được là do lỗi của ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông D, bà L1 trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng và 8.500.000 đồng phí làm thủ tục chuyển nhượng và số tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc, phí làm thủ tục chuyển nhượng tính đến thời gian xét xử ngày 22/9/2023 số tiền 325.826.000 đồng là có căn cứ.

Việc chậm thực hiện nghĩa vụ theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc là lỗi của ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 và làm thiệt hại cho phía bên đặt cọc, phía bên đặt cọc yêu cầu ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả khoản tiền lãi phát sinh từ 01/3/2023 đến khi trả xong hết nợ theo lãi suất 10%/năm là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, trước hết tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 17.326.172 đồng.

[6] Đối với việc ông D, bà L1 tại phiên tòa có nại thêm yêu cầu xem xét buộc bà L bồi thường khoản tiền gây thiệt hại do đào ao, cắt cây cao su trên diện tích đất cam kết chuyển nhượng để đối trừ nghĩa vụ, Hội đồng xét xử xét thấy quá trình chuẩn

bị xét xử ông D, bà L có trình bày ông D, bà L1 thống nhất cho bà L thực hiện công việc này sau khi bà L đã đặt cọc thêm 200.000.000đ (lần 2), tuy nhiên ông D, bà L1 không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh và cũng không yêu cầu giải quyết nội dung này như thế nào, nên Tòa án không xem xét để tiến hành các hoạt động tố tụng theo quy định. Nay tại phiên tòa ông D, bà L1 yêu cầu xem xét thêm vấn đề nêu trên là vượt quá nội dung, phạm vi giải quyết vụ án. Trong trường hợp ông D, bà L1 có căn cứ cho rằng bà L gây thiệt hại cho vợ chồng ông, bà thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để được xem xét theo quy định.

[7] Ý kiến phát biểu và luận cứ đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch tại phiên tòa về quá trình thực hiện pháp luật tố tụng và phần nội dung vụ án là có căn cứ cần chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 229, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 117, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho chị Nguyễn Thị L tổng số tiền 325.826.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn đồng), trong đó số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, phí làm thủ tục chuyển nhượng 8.500.000 đồng, tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc và phí làm thủ tục chuyển nhượng tính từ 01/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (22/9/2023) là 17.326.172 đồng.

Tuyên bố kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho chị L số tiền 7.977.000đ (Bảy triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002784 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch.

Ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.291.300 đồng để sung vào công quỹ nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/9/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh QB;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Bố Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bố Trạch;
- UBND TT N;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Quảng