TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHONG ĐIỀN** **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày: 03 – 7 - 2023

Tranh chấp tiền đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm.

2/ Ông Lê Đình Hoà.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Loan, cán bộ Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Tường, Kiểm sát viên.

Từ ngày 27 tháng 6 năm 2023 đến ngày 03 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền (Địa chỉ: số 49 đường Phò Trạch, thị trấn Phong Điền, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLST-DS ngày 29/3/2023, về tranh chấp tiền đặt cọc; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXX-ST ngày 12/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đỗ Thành H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn T, xã Hương Vinh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế (Có mặt).

2/ Bà Hồ Thị Tuyết L, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế (Vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Thị Tuyết Lan: Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1990 (theo giấy uỷ quyền ngày 20/4/2023) (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2022 và lời khai ngày 13/4/2023 của anh Đỗ Thành H trình bày: Ngày 11/12/2021 giữa anh H với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đạt và bà Hồ Thị Tuyết L có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn Thanh Hương Đông, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích là 2983m^2 với giá

chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm triệu đồng) và đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 180 ngày và cam kết đến ngày 11/5/2022 sẽ ra sổ, đất phù hợp quy hoạch đất ở, diện tích đất không biến động, không chồng lấn với các thửa đất tiếp giáp. Cùng ngày 11/12/2021 anh H đã chuyển cho anh Đ1 là con của ông Đ số tiền cọc là 100.000.000 đồng, đến ngày 21/12/2021 anh H chuyển tiếp vào tài khoản của anh Nguyễn Thành Được số tiền là 200.000.000 đồng (tổng cộng cả 2 lần đặt cọc là 300.000.000 đồng). Theo anh H, số tiền này là của cá nhân anh bỏ ra để kinh doanh chứ không liên quan đến người nào khác.

Sau khi tiến hành nộp hồ sơ lên UBND huyện để chuyển đổi sổ thì cán bộ UBND huyện thông báo cho ông Đ biết một phần diện tích đất nằm trong quy hoạch theo Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045. Anh Đ1 có điện báo cho anh H biết phần diện tích đất bị quy hoạch là 569,5m^2, nên ngày 23/5/2022 anh H có điện thoại cho ông Đ để thoả thuận lại và xin bớt 200.000.000 đồng là do đất bị quy hoạch, nhưng ông Đ chỉ đồng ý bớt lại 100.000.000 đồng (tất cả thoả thuận trên chỉ qua điện thoại chứ không được ký kết bằng văn bản nào cả).

Đến ngày 31/5/2022 thì sở tài nguyên môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp lại sổ mới của thửa đất trên thành thửa đất số 65, tờ bản đồ số 36 có diện tích là 3057,8m^2 và anh H đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có quy hoạch đường giao thông 569,5m^2). Do thửa đất có bị quy hoạch mở đường giao thông với diện tích là 569,5m^2. Sau khi tính toán anh H thấy diện tích đất bị quy hoạch quá nhiều, nên anh đã có thông báo huỷ hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu ông Đ và bà L phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nhưng ông Đ bà L không trả lại tiền đặt cọc nên anh H khởi kiện.

- Tại bản tự khai ngày 18/4/2023 bị đơn ông Nguyễn Thành Đ trình bày: Ông Đ thừa nhận giữa vợ chồng ông với anh Đỗ Thành H có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (đợt 1 vào ngày 11/12/2021 và đợt 2 vào ngày 21/12/2021), để thực hiện thoả thuận theo hợp đồng gia đình ông phải chuyển đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ (sổ đỏ) sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (sổ hồng). Sau khi ông nộp hồ sơ đến UBND huyện để làm thủ tục chuyển đổi sổ vào ngày 26/4/2022 và đến ngày 06/5/2022 thì ông được UBND huyện thông báo thửa đất của ông có một phần quy hoạch mở đường 16,5m, với diện tích là 569,5m^2. Do đó, con trai ông (là anh Đ1) có điện thoại thông báo cho anh H biết thửa đất có một phần bị dính quy hoạch là 569,5m^2, tuy nhiên anh H vẫn thống nhất với gia đình ông là tiếp tục làm sổ. Đến ngày 31/5/2022 anh H trực tiếp lên UBND huyện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi và điện thoại báo cho ông biết là đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời xin bớt lại 200.000.000 đồng vì có một phần đất nằm trong quy hoạch, nhưng ông chỉ đồng ý bớt cho anh H 100.000.000 đồng. Đến ngày 10/6/2022 anh Đ1 có điện thoại cho anh H về chồng tiền thêm theo hợp đồng đặt cọc, thì anh H nói hiện tại anh đang bận, để khi nào rảnh thì anh H về chồng tiền, tuy nhiên ngày 17/6/2022 anh H nhắn tin cho anh Đ1 với nội dung

“Vì đợt trước về thoả thuận hợp đồng thì có điều khoản bổ sung tiền 700.000.000 đồng, nhưng vì hiện tại tình trạng sức khoẻ của em chưa ổn nên em chưa ra làm theo hợp đồng được” xong anh H điện cho ông Đ trình bày hiện anh đang đau ốm chưa thể về chồng tiền được, nói với ông thông cảm để cho anh tách thửa đất ra 4 lô rồi anh về chồng tiền luôn, đến ngày 05/8/2022 cán bộ địa chính của tỉnh về đo đất để tách thửa đất ra 4 thửa, theo dự tính của anh H (có gửi bản vẽ cho cháu Đ qua Zalo) để gia đình ông hướng dẫn cán bộ địa chính đo theo bản vẽ, đến khoảng giữa tháng 9/2022 thì anh H về và nói với ông Đ phương án bớt 100.000.000 đồng nhưng sếp không chịu, mà sếp nói phải bớt hết toàn bộ diện tích bị quy hoạch là 569,5m^2 thì sếp mới mua (Tôi không biết sếp mà anh H nói là ai cả) nên tôi đã nói với anh H là đất này có quy hoạch sau, trên nguyên tắc là không bớt được nhưng về tình cảm thì tôi bớt cho anh 200.000.000 đồng như lúc ban đầu anh đã xin, nhưng anh H nói tôi ghi nhận với chú, để tôi về báo lại với sếp. Sau một thời gian khoảng nửa tháng sau thì anh H nhiều lần điện thoại cho tôi nói: “sếp không đồng ý bớt 200.000.000 đồng, sau đó tôi nói bớt cho anh H 500.000.000 đồng và anh H nói sếp không đồng ý”. Đến ngày 31/10/2022 anh H đem sổ hồng về cho ông và nói: “sếp nói nếu chú bớt hết thì tôi sẽ lấy”, tuy nhiên tôi không đồng ý, đến ngày 15/12/2022 thì cháu Được điện cho anh H nói tại sao lúc trước thoả thuận bớt 100.000.000 đồng thì anh cũng đồng ý, đến khi 500.000.000 đồng anh không đồng ý, nhưng anh H nói sếp nói phải bớt hết, nên cháu Được có nói là để tôi họp gia đình rồi báo lại cho anh sau, tuy nhiên 15 phút sau anh H nhắn tin cho cháu Được báo là có bớt hết anh cũng không đồng ý. Đến ngày 13/12/2022 anh H có gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Việc anh H có yêu cầu lấy lại 300.000.000 đồng tiền đã đặt cọc tôi không đồng ý, vì anh H đã không thực hiện hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại kinh tế cho gia đình của tôi, bởi vì khi giá đất đang cao thì anh H cương quyết mua, nhưng khi giá đất hạ thì anh H lại không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, còn việc diện tích đất bị quy hoạch là sau thời điểm giao kết hợp đồng, nên tôi không chấp nhận việc anh H yêu cầu vợ chồng tôi phải trả lại số tiền mà anh H đã đặt cọc là 300.000.000 đồng.

-Ý kiến của anh Đ1: Anh thống nhất trí như ý kiến của ông Đ. Anh Đ1 cho rằng, khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bên phía anh H là người đứng ra kiểm tra quy hoạch, nên không thể đỗ lỗi là đất nằm trong qui hoạch. Nên việc anh H yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng thì anh không đồng ý.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn bà Hồ Thị Tuyết L đã có lời khai, bà đã uỷ quyền cho anh Đ1, nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Đề nghị Hội đồng vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa anh Đỗ Thành H với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Hồ Thị Tuyết L vào ngày 11/12/2021 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích là 2983m^2 với giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm triệu đồng) và đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng. Hai bên cam kết đến ngày 11/5/2022 sẽ ra sổ, đất phù hợp quy

hoạch đất ở, diện tích đất không biến động, không chồng lấn với các thửa đất tiếp giáp. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện chuyển đổi sang (sổ hồng) đến ngày 06/5/2022 ông Đ được UBND huyện thông báo trong điện tích đất có một phần diện tích 569,5m^2 nằm trong quy hoạch mở đường giao thông, ông đã thông báo cho anh H và anh H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Đến ngày 05/8/2022 phía anh H vẫn tiếp tục thương lượng yêu cầu tách thửa đất trên thành 4 thửa mới chuyển hết số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên sau một thời gian anh H tự ý ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi lại tiền đặt cọc. Tại phiên toà anh H không chứng minh được phiá bị đơn là vợ chồng ông Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định "…nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;…". Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H.

Buộc anh Đỗ Thành H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Ông Nguyễn Thành Đ và bà Hồ Thị Tuyết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Đỗ Thành H khởi kiện ông Nguyễn Thành Đ và bà Hồ Thị Tuyết L có địa chỉ cư trú: Thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế về hợp đồng đặt cọc, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế theo qui định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn bà Hồ Thị Tuyết L có văn bản uỷ quyền cho anh Nguyễn Thành Đ tham gia tố tụng, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án vẫn xét xử vắng mặt bà L.

[2] Về nội dung: Do có nhu cầu mua đất để kinh doanh, nên giữa anh Đỗ Thành H với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Hồ Thị Tuyết L đã ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/12/2021 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế có diện tích là 2983m^2 với giá chuyển nhượng là 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm triệu đồng) và đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng. Hai bên cam kết đến ngày 11/5/2022 sẽ ra sổ, đất phù hợp quy hoạch đất ở, diện tích đất không biến động, không chồng lấn với các thửa đất tiếp giáp. Sau khi Sở tài nguyên môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế đã cấp lại sổ mới của thửa đất trên thành thửa đất số 65, tờ bản đồ số 36 có diện tích là 3057,8m^2. Đến ngày 31/5/2022 anh H đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có quy hoạch đường giao thông 569,5m^2). Do thửa đất có một phần diện tích bị quy hoạch mở đường giao thông. Sau khi tính toán anh H thấy diện tích đất bị quy hoạch quá nhiều, vì vậy anh đã có thông báo huỷ hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu ông Đ và bà L phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nhưng ông Đ bà L không trả lại tiền đặt cọc nên anh H khởi kiện.

[3] Về đánh giá chứng cứ: Hợp đồng đặt cọc giữa anh Đỗ Thành H với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà Hồ Thị Tuyết L đã ký kết vào ngày 11/12/2021 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế được ký kết hoàn toà tự nguyên, hai bên đã giao kết 11/5/2022 sẽ ra sổ, đất phù hợp quy hoạch đất ở, diện tích đất không biến động, không chồng lấn với các thửa đất tiếp giáp.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện chuyển đổi sang (sổ hồng) đến ngày 06/5/2022 ông Đ được UBND huyện thông báo trong điện tích đất có một phần diện tích 569,5m^2 nằm trong quy hoạch mở đường giao thông, ông đã thông báo cho anh H và anh H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Đến ngày 05/8/2022 phía anh H vẫn tiếp tục thương lượng yêu cầu tách thửa đất trên thành 4 thửa mới chuyển hết số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết. Mặc dù việc thoả thuận trên các bên không tiến hành lập thành văn bản nhưng vẫn được xem là một phụ lục mới của hợp đồng để các bên tiếp tục thực hiện và nhiều lần thương lượng về giá cả. Phía anh H yêu cầu gia đình ông Đ không tính tiền phần diện tích bị quy hoạch mở đường giao thông là 569,5m^2 (tương đương số tiền 569,5m^2 X 1.700.000 đồng/m^2 = 968.150.000 đồng) tại phiên tòa ông Đ cũng đồng ý bớt lại phần diện tích nằm trong chỉ giới quy hoạch). Nhưng trước đó vào ngày 13/12/2022 anh H có gửi thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền cọc. Việc anh H đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi lại tiền đặt cọc. Tại phiên toà anh H không chứng minh được phiá bị đơn là vợ chồng ông Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định "…nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;…". Vì vậy, yêu cầu của anh H đòi lại tiền đặt cọc không được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Thành H không được chấp nhận, nên phải chịu án phí là: 300.000.000 đồng X 5% = 15.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0006816 ngày 28/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền. Nên anh H còn phải nộp thêm số tiền 7.500.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Thành Đạt và bà Hồ Thị Tuyết Lan không phải chịu.

Từ những nhận xét trên, Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Về việc đòi lại số tiền 300.000.000 đồng mà anh Đỗ Thành H đã đặt cọc cho ông Nguyễn Thành Đạt và bà Hồ Thị Tuyết Lan để ký kết hợp đồng đặt cọc, nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 465, tờ bản đồ số 03; địa chỉ thửa đất: thôn Thanh Hương Đông, xã Điền Hương, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 11/12/2021.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự 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, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Đỗ Thành Huế không được chấp nhận, nên phải chịu án phí là: 300.000.000 đồng X 5% = 15.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0006816 ngày 28/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền. Nên anh H còn phải nộp thêm số tiền 7.500.000 đồng.

Án xử công khai báo cho đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- VKSND huyện Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu: HSVA;
- Án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Đạt