

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CR
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2023/DS-ST

Ngày 18 – 9 – 2023

“V/v: T/c Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Ông Đỗ Văn Tha.

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Bà Bùi Thị Hà

2. Bà Nguyễn Thị Hoài Bảo

Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cr, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cr tham gia phiên toà: Ông Dương Hoàng Long – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại hội trường Toà án nhân dân huyện Cr xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Thu Th - Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường T, TP. B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B - Có mặt

Địa chỉ: Hẻm 310 H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Nguyễn Phú Tr và bà Nguyễn Thị H - Có mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T1 - Có đơn từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 25/02/2022, vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr xác lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất”, cụ thể: Vợ chồng ông Tr cam kết chuyển nhượng cho vợ chồng ông T quyền sử dụng của các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại thôn 1A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Để đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông T đặt cọc cho vợ chồng ông Tr 300.000.000 đồng. Theo vợ chồng ông Tr thì thửa đất số 123, tờ bản đồ số 11, tại thôn 1A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (gọi tắt là thửa 123) bị cấp nhầm cho người khác, vì vậy, vợ chồng ông Tr có trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi tên. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi tên chủ sử dụng đất đối với thửa 123 xong thì hai bên đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng đối với cả 03 thửa, thời hạn đặt cọc đến ngày 25/5/2022. Tuy nhiên, đến ngày 25/5/2022 vẫn chưa có kết quả, vì vậy 02 bên thống nhất gia hạn thêm 01 tháng, tức ngày 25/6/2022 tiến hành thủ tục chuyển nhượng đối với cả 03 thửa đất. Hết thời hạn đặt cọc, cũng như thời gian gia hạn và hiện tại vợ chồng ông Tr không thực hiện đúng cam kết nên không đủ điều kiện để hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T không đồng ý với vợ chồng ông Tr về việc vợ chồng ông Tr cho rằng đã bàn giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Bởi lẽ, trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc, cũng như tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 25/2/2022 thì vợ chồng ông Tr chỉ, xác nhận ranh giới phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và các bên thống nhất khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng (QSDĐ) sẽ cắm mốc, bàn giao đất. Do vậy, không có việc vợ chồng ông Tr đã bàn giao đất thực địa cho vợ chồng ông T.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th. Buộc ông Tr, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền nhận cọc ngày 25/02/2022 và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngày 05/9/2023, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt cọc 300.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/02/2022, vợ chồng ông T và vợ chồng ông Tr; buộc ông Tr bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T, bà Th 300.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 25/02/2022, vợ chồng ông Tr và vợ chồng ông T xác lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất”, cụ thể: Vợ chồng ông Tr cam kết chuyển nhượng cho vợ chồng ông T quyền sử dụng của các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại thôn 1A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông Tr đã nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên không lập biên bản về việc thỏa thuận giao đất. Vợ ông Tr có hỏi ý kiến vợ chồng ông T cho vợ chồng ông Tr tiếp tục làm rẫy, thu hoạch cà phê và tiêu, đến khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông Tr giao đất. Tuy nhiên, vợ chồng ông T có nói “cô đừng làm rẫy nữa, vài bữa cháu đưa xe vào cháu ủi rẫy hết”, ông T chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì cả, ông Tr cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc hai bên đã bàn giao đất trên thực tế. Từ 25/02/2022 đến nay, vợ chồng ông Tr không canh tác trên 03 thửa đất này, vợ chồng ông T cũng không hề tưới nước, bón phân và chăm sóc cây trồng nên cây trồng hiện nay đã bị suy kiệt không thể thu hoạch sản lượng như những năm trước. Tháng 5 năm 2023, vợ chồng ông Tr có tía bắp ở trên các thửa đất mà vợ chồng ông T đã đặt cọc.

Đối với thửa đất số 123, do bị cấp nhầm giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Văn T1 nên tháng 2 năm 2022 ông Tr đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi sang tên vợ chồng ông. Tuy nhiên, do trục trặc về giấy tờ nên ngày 15/6/2023 ông Trần Văn T1 mới được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 123 nay là thửa 37, tờ bản đồ số 52, xã EaM’Nang ngày 15/6/2023. Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ vẫn đứng tên ông Trần Văn T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tr đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T1 trình bày:

Vợ chồng ông Tr là người quản lý, sử dụng thửa đất số 123 từ năm 1998 cho đến nay. Tuy nhiên, UBND huyện Cr đã nhầm lẫn và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 123 cho hộ Trần Văn T1. Đến năm 2020, gia đình ông T1 và gia đình ông Tr mới biết việc cấp sai tên người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Tháng 02 năm 2022, ông Tr nhờ ông T1 làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Tr để tiện giao dịch, ông Tr là người làm toàn bộ thủ tục và ông T1 thống nhất ký tên. Theo hướng dẫn của UBND xã E và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, ông T1 phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ trước. Tháng 5 năm 2022, ông Tr đã nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tuy nhiên, do trục trặc về giấy tờ nên đến tháng 6 năm 2023 ông T1 mới nhận được giấy chứng nhận QSDĐ mới. Thông tin theo giấy chứng nhận QSDĐ mới thì thửa đất số 123 được cấp đổi thành thửa đất số 37, tờ bản đồ số 52, diện tích 3445,7m², xã E, huyện C do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/6/2023 cho hộ ông Trần Văn T1. Ông T1 đã giao lại giấy chứng nhận QSDĐ mới cho ông Tr. Nay, nếu ông Tr có nhu cầu sang tên, đính chính lại giấy chứng nhận QSDĐ, ông T1 đồng ý giúp ông Tr hoàn tất thủ tục.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: khoản 1 Điều 156; Điều 328 Bộ luật dân sự; Án lệ số 25.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T, Trần Thị Thu Th.

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” đối với các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại xã E, huyện C, ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Th với ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn T1 có đơn xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Ngày 25/02/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr xác lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất”, đối với các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000đ (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Để đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông T đặt cọc cho vợ chồng ông Tr 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến ngày 25/5/2022. Khi xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết thửa đất số 123 do bị cấp nhầm cho người khác, vì vậy 02 bên thống nhất gia hạn thêm 01 tháng, tức ngày 25/6/2022 tiến hành thủ tục chuyển nhượng đối với cả 03 thửa đất, mục đích gia hạn cho vợ chồng ông Tr có thời gian liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thửa đất số 123 cho đúng chủ sử dụng thửa đất số 123. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Tr vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 123 nên không đủ điều kiện để hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện về phần phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th, đối với các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại xã E, huyện C và buộc bị đơn trả lại tiền nhận cọc 300.000.000 đồng.

Đối với thửa đất số 123 các bên đều biết do UBND huyện C cấp nhầm cho người khác, vì vậy 02 bên thống nhất gia hạn thêm 01 tháng, tức ngày 25/6/2022 tiến hành thủ tục chuyển nhượng đối với cả 03 thửa đất. Mục đích gia hạn là để vợ chồng ông Tr có thời gian điều chỉnh thửa đất số 123 cho đúng chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ. Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, ngày 04/5/2022, ông Trần Văn T1 đã nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng

nhận QSDĐ đối với thửa đất số 123, đến ngày 15/6/2023, ông Trần Văn T1 mới được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, lỗi dẫn tới việc ông Nguyễn Phú Tr không thể thực hiện đúng cam kết với ông T, bà Th thuộc về khách quan. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện về phần phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, ông Tr, bà H không phải chịu tiền phạt cọc là phù hợp với khoản 1 Điều 156 BLDS.

[3.2]. Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr cho rằng đã thông báo cho nguyên đơn biết lý do không thực hiện đúng cam kết và xin gia hạn thêm thời hạn đặt cọc và được nguyên đơn chấp nhận. Mặt khác, phía bị đơn đã bàn giao đất cùng tài sản gắn liền với QSDĐ cho nguyên đơn, nay bị đơn đã cấp đổi xong giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 123 mang tên ông Trần Văn T1, ông T1 cũng đồng ý sang nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông T nên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, lời khai của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn đồng ý gia hạn hợp đồng lần thứ hai và việc bàn giao đất trên thực tế. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc chỉ có căn cứ xác định 02 bên thống nhất gia hạn thêm đến ngày 25/6/2022 tiến hành thủ tục chuyển nhượng đối với 03 thửa đất, hết thời hạn gia hạn, bị đơn vợ chồng ông Tr không thực hiện đúng cam kết nên không đủ điều kiện để hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

[4]. Nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên cần đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu này.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: $300.000.000 \times 5\% = 15.000.000$ đồng.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th được nhận lại số tiền này khi thu được từ vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng khoản 1 Điều 156; Điều 328 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” đối với các thửa đất số 142, 143 và 123, tờ bản đồ số 11, diện tích 11.000 m² tại xã E, huyện C, lập ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th với ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần phạt tiền cọc 300.000.000 đồng.

Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0014141 ngày 30/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thu Th được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ vợ chồng ông Nguyễn Phú Tr, bà Nguyễn Thị H.

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 ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

- TIND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cr;
- Chi cục THADS huyện Cr;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

ĐỖ VĂN THA