

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐÔN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 03/2023/DSST

Ngày 07/02/2023.

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 BUÔN ĐÔN, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vinh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đình Phụng;
2. Ông Nguyễn Lam Điền.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn tham gia phiên tòa:* Ông Trần Nam Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 10/01/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L – Sinh năm 1977

Trú tại: Thôn 03, xã H, TP.B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tác H - Sinh năm 1971, bà Hoàng Thị Thúy Q – Sinh năm 1978 (*ông H đã ủy quyền cho bà Q tham gia tố tụng*).

Trú tại: Số 48, buôn K, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/9/2022, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L trình bày:

Ngày 27/4/2022 giữa ông và ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 37.000m² đất nông nghiệp với giá 4.100.000.000 đồng. Theo đó ông đã đặt cọc cho ông H, bà Q số tiền 300.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản và đưa tiền mặt. Trong 37.000m² đất mà ông thỏa thuận mua, thì có 25.926m² đã có giấy chứng nhận QSD đất nhưng đứng tên người chủ đất cũ là bà Hoàng Thị L, còn lại 11.000m² đất thì chưa có giấy chứng nhận QSD đất.

Giữa ông và ông H, bà Q thỏa thuận trước khi ra công chứng, thì ông H, bà Q có nghĩa vụ cấp đổi sang bìa mới đối với 25.926m² và làm thủ tục cấp mới giấy

chứng nhận QSD đất 11.000m²; tổng diện tích phải đủ 37.000m² đất nông nghiệp, thì ông giao đủ số tiền còn lại.

Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 100 ngày ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đến hạn 100 ngày như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông đã liên hệ ông H, bà Q để ra công chứng nhưng ông H, bà Q nói thủ tục chưa xong và xin gia hạn thêm 20 ngày, ông đã đồng ý cho thêm 20 ngày nữa, nhưng đến nay vẫn chưa xong.

Đến nay ông H, bà Q vẫn chưa cấp đổi sang bìa mới và không ra đủ diện tích như trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022, là phải đủ 37.000m² đất nông nghiệp. Hiện nay đã quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 nên ông không tiếp tục nhận chuyển nhượng QSD đất với ông H, bà Q nữa. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà Q trả lại cho ông tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng; tổng cộng 900.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Hoàng Thị Thúy Q và cũng là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tác H trình bày:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 thì ông Nguyễn Hoàng L đặt cọc cho vợ chồng bà 300.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng diện tích đất 37.000m² nông nghiệp, với giá tiền là 4.100.000.000 đồng (nguồn gốc đất bà mua của bà Hoàng Thị L, ông Trần Văn B) nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông L giao tiền bằng hình thức chuyển khoản làm 02 lần: Lần thứ nhất chuyển khoản 280.000.000 đồng; lần thứ hai ngày 29/4/2022 ông L chuyển khoản tiếp 20.000.000 đồng, nhưng ông L yêu cầu bà đưa lại 80.000.000 đồng và bà đã đưa lại cho ông L 80.000.000 đồng (số tiền này ông L nói là tiền môi giới phần trăm, khi đưa không viết giấy tờ gì nên bà không đề nghị giải quyết). Nay gia đình bà đồng ý trả lại cho ông L 300.000.000 đồng tiền cọc.

Tại thời điểm nhận tiền cọc của ông L thì 25.926m² đã có giấy chứng nhận QSD đất nhưng đứng tên hộ bà Hoàng Thị L là chủ đất cũ bán cho bà, ông L yêu cầu cấp đổi lại bìa hồng mới ra công chứng và bà đã đồng ý; còn lại 11.000m² thì chưa có giấy chứng nhận QSD đất (đất này gia đình bà cũng mua lại của bà Hoàng Thị L, ông Trần Văn B).

Hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng là 100 ngày; Trong thời gian hạn ra công chứng giữa bà và ông L chưa gặp nhau để thương lượng giải quyết việc chuyển nhượng đất. Khi đến hạn 100 ngày như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà đã liên hệ với ông L nhưng ông L không nghe máy.

Đối với diện tích 25.926m² thì đã cấp đổi sang tên vợ chồng bà là Hoàng Thị Thúy Q, Nguyễn Tác H theo giấy chứng nhận QSD đất số DG 685591 cấp ngày 12/8/2022. Còn diện tích 5.981,2m², hiện nay đã có giấy chứng nhận QSD đất số DD 352887 cấp ngày 18/11/2022 đứng tên ông Trần Văn B, bà Hoàng Thị L và đã chỉnh lý sau bìa sang tên bà là Hoàng Thị Thúy Q ngày 08/12/2022.

Do thời gian vừa qua nhu cầu làm giấy chứng nhận QSD đất trên địa bàn huyện B tăng cao nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B hên hết lần này đến lần khác mới thực hiện việc đo đạc nên đã chậm trễ. Nay gia đình bà mong

muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích đất đã có giấy chứng nhận QSD đất $25.926\text{m}^2 + 5.981,2\text{m}^2$ cho ông L, tổng diện tích là $31.907,2\text{m}^2$; còn khoảng 6.000m^2 bà đã liên hệ đo đạc ra trích lục, nay diện tích thực tế bao nhiêu thì ông L trả tiền cho bà theo diện tích chuyển nhượng. Đề nghị ông L cùng nhau ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất $31.907,2\text{m}^2$ theo quy định của pháp luật.

Nếu ông L không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng QSD đất, thì gia đình bà sẽ hoàn trả lại cho ông L 300.000.000 đồng tiền cọc, còn đối với tiền phạt cọc thì gia đình bà không đồng ý, vì vợ chồng bà không có lỗi trong việc chậm trễ mà ông Long nêu ra.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 73/2022/DSST ngày 13/10/2022 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng; Giao Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thu thập chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án. Ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Nguyên đơn, bị đơn tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Trình bày tóm tắt nội dung vụ án và nêu quan điểm giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Bác yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2022 giữa ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q và ông Nguyễn Hoàng L thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét thấy ông Nguyễn Hoàng L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng phạt cọc; tổng cộng 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/4/2022 giữa ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q và ông Nguyễn Hoàng L là tự nguyện, được thể hiện bằng Hợp đồng đặt cọc, ông H, bà Q thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L 37.000m² đất nông nghiệp (trong đó 25.926m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 11000m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại buôn K, xã E, huyện B với giá 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng), theo đó ông L đã đặt cọc cho ông H, bà Q 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 100 ngày, kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 07/8/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Xét lời khai của các bên khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ông L biết đất này bà Q mua của bà Hoàng Thị L, giấy chứng nhận QSD đất vẫn đứng tên bà L. Theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký thì bên mua đã biết rõ trong tổng số 37.000m², thì có 11.000m² chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý mua, nội dung và hình thức của hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực theo quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 thì bên A chuyển nhượng cho bên B tổng diện tích 37.000m² (trong đó 25.926m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 11000m² đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 4.100.000.000 đồng, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 300.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 100 ngày, kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 07/8/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thỏa thuận khác: Tổng diện tích 37.000m² liền thửa, có sổ đỏ 25.926m², bên A làm thủ tục cấp đổi, cấp mới sang tên cho bên B. Hết thời hạn trên sổ đỏ chưa xong hai bên cùng thương lượng.

Cam kết chung: Nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

[4.1] Hội đồng xét xử nhận thấy sau khi nhận tiền cọc thì bà Q đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cấp đổi 25.926m² đã có bìa sang tên bà Q, ông H và đăng ký đo đạc để cấp mới 11000m² đất chưa có bìa.

Xét thấy trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận hết thời hạn trên sổ đỏ chưa xong hai bên cùng thương lượng, nhưng các bên chưa gặp nhau để thương lượng giải quyết, hơn nữa bà Q, ông H vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, nếu ông L không mua nữa thì bà Q đồng ý trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc. Nhưng ông L lấy lý do quá thời hạn và không đủ diện tích 37.000m² nên không mua và khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc là chưa có cơ sở. Xét thấy quá thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi khách quan, việc bà Q đồng ý trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc cho ông L là hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L. Buộc bị đơn ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q trả lại cho ông Nguyễn Hoàng L 300.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4.2] Xét yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Hoàng L: Hội đồng xét xử nhận thấy việc chậm trễ trong việc đề nghị cấp đổi và cấp mới diện tích đất mà bà Q, ông H thỏa thuận bán cho ông L là do lỗi khách quan, ông L lấy lý do này để yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) của ông L.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần và bác một phần yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng L 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc.

Bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L đối với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự: Ông ông Nguyễn Tác H, bà Hoàng Thị Thúy Q phải nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hoàng L phải nộp 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu số 0019139 ngày 13/10/2022. Ông L còn phải nộp tiếp 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 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, Điều 7, 7a và Điều 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Vinh Tuấn