

Bản án số: 135/2020/DS-ST
Ngày 19-11-2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Giang Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Hữu Thọ

Ông Nguyễn Ngọc Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 358/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 468/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1961.

Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Anh L (Phạm Văn L), sinh năm 1967

Cư trú tại: Ấp Tân Thành, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua:*

1. Anh Phạm Tuấn L, sinh năm 1993. (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Vũ P, sinh năm 1986. (có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tân Thành, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 8 năm 2020, lời trình bày trong quá trình giải quyết của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ngày 01/4/2020 tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đam Dơi, ông T và ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông T đặt cọc chuyển nhượng phần đất

của ông L số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất gắn liền với tài sản thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 3600m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Tổng trị giá chuyển nhượng phần đất là 1.400.000.000 đồng.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông L chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung của ông L, nên ông và ông L thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 01/4/2020) ông L tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L ra giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 3600m² ông Loyal đã tách cho ông để làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông có trách nhiệm giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông L. Hai bên cam kết thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, nếu bên nào vi phạm thì chịu phạt cọc và mất cọc.

Đến ngày 01/6/2020 ông L chưa tách được quyền sử dụng diện tích 3600m² giao cho ông và đến ngày 11/6/2020 hai bên trao đổi, do phía ông L thực hiện không đúng hợp đồng giao kết nên ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng đặt cọc và ông yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc cho ông nhưng ông L không trả.

Nay ông yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020. Tại phiên tòa ông rút yêu cầu phạt cọc đối với ông L, ông yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc từ ngày 01/4/2020 đến ngày xét xử là 07 tháng theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Ông có phần đất hơn 8000m² tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Vào ngày 01/4/2020 ông với ông T có lập hợp đồng đặt cọc tại nhà con gái ông để chuyển nhượng phần đất 3600m² trong phần đất của ông đứng tên quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận, ông chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 3600m² tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi giá 1.400.000.000 đồng, khi lập hợp đồng ông T giao cọc cho ông 100.000.000 đồng, đến ngày 01/6/2020 ông có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã tách từ giấy chung ra giấy chứng nhận có diện tích 3600m² cho ông T, ông T có trách nhiệm giao số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) cho ông. Đến ngày 01/6/2020 ông và ông Tèo, ông Nguyễn Thanh P và ông Trần Văn T gặp nhau tại nhà ông T, khi đó ông có mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích hơn 8000m² chứ chưa tách quyền sử dụng ra riêng 3600m². Tại nhà ông T, ông T và ông T yêu cầu đòi lại 15 ngày sau tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó vào khoảng ngày 10/6/2020 ông đã tách xong diện tích 3600m², ông Tèo nói phần đất của ông chuyển nhượng cho ông T còn tranh chấp với ông D nên ông Tèo không nhận chuyển nhượng nữa, nhưng thực ra ông và ông D không có tranh chấp và ông T cho rằng ông trễ hẹn việc

tách giấy chứng nhận quyền sử dụng ra riêng 3600m² nên ông T thỏa thuận với ông, đất của ông còn của ông, ông T yêu cầu ông trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ông không đồng ý vì hợp đồng đã có thỏa thuận và sau đó ông T và ông không gặp nhau trao đổi gì.

Ngoài ra, khi nhận tiền cọc của ông T, ông có đưa cho ông P 20.000.000 đồng tiền làm giấy. Ông không có yêu cầu gì đối với số tiền ông đưa cho ông P.

Nay qua yêu cầu của ông T, ông không đồng ý trả tiền cọc cho ông T, ông yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Vũ P trình bày:

Vào ngày 01/4/2020 dương lịch tại nhà chị Ngọc H (con gái ông L) địa chỉ tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Khi ông Nguyễn Minh T và ông Phạm Văn L ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mặt ông, ông ký tên kế cận trong hợp đồng đặt cọc và ông cũng là người cấp ranh đất của ông L. Khi ông T giao 100.000.000 đồng cho ông có mặt ông chứng kiến. Sau đó đến chiều cùng ngày ông L đưa ông số tiền 20.000.000 đồng để đóng tiền các khoản làm thủ tục giấy tờ đất nếu có và chi phí đi tìm mua phần đất khác cho ông Loạt, số tiền 20.000.000 đồng ông L đưa ông không liên quan đến việc ông T đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L. Nay, giữa ông L với ông T có tranh chấp không liên quan đến ông.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự.

Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, buộc ông Phạm Anh L trả cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định số tiền là 5.833.000 đồng, tổng cộng là 105.833.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Anh Phạm Tuấn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh L.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Việc ông Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Anh L trả cho ông tiền cọc và tiền phạt cọc. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Minh T xác định vào ngày 01/4/2020 ông và ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông đặt cọc chuyển nhượng phần đất của ông L số tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất gắn liền với tài sản thuộc thửa số 98, tờ bản đồ số 4, diện tích 3600m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L nhưng ông L vi phạm hợp đồng ký kết nên ông yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020. Ông L xác định không có vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông không đồng ý trả tiền cọc cho ông T ông yêu cầu ông Tèo tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020.

[4] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Minh T về việc buộc Phạm Anh L trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng, tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 giữa ông T và ông L có nội dung “...*Bên B (bên mua) đóng cọc cho bên A (Bên bán) số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để mua phần đất gắn liền với tài sản (nếu có), thuộc ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Trên tổng giá trị thửa đất bên A đồng ý bán cho bên B là 1.4000.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), cụ thể thửa đất như sau: Thửa số 98, tờ bản đồ số 4...Thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (sáu mươi ngày) bên mua (bên B) chung đủ số tiền thỏa thuận mua bán đã nêu trên. Bên bán (bên A) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B...”. Và tại biên bản hòa giải ngày 31/8/2020 ông Loal xác định “...*Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận, ông chuyển nhượng cho ông Tèo phần đất có diện tích 3600m² tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt, huyện Đầm Dơi, giá 1.400.000.000 đồng, khi lập hợp đồng ông T giao cọc cho ông 100.000.000 đồng, đến ngày 01/6/2020 ông có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã tách từ giấy chung ra giấy chứng nhận có diện tích 3600m² đưa cho ông Tèo, ông T có trách nhiệm giao số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng cho ông...”. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc đến ngày 01/6/2020 ông L phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L đã tách 3600m² để giao cho ông Tèo để hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết nhưng đến thời gian trên ông L chưa tách quyền sử dụng đất để giao cho ông T. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 973700 của ông Phạm Anh L được cấp diện tích 1559,2m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 973698 của ông Phạm Anh L được cấp diện tích 2124,1m² cùng thể hiện ngày cấp 29/7/2020 là vượt quá ngày thỏa thuận 59 ngày. Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự quy định “*Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật*”. Viện dẫn theo điều luật thấy rằng, ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/4/2020.**

[5] Tại phiên tòa ông T yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc từ ngày 01/4/2020 đến ngày xét xử là 07 tháng theo quy định pháp luật. Xét thấy, việc ông T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về tính lãi số tiền đặt cọc, sự thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp

nhận.

[6] Xét yêu cầu của ông T về tính lãi thấy rằng, tại hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 thỏa thuận có nội dung “...*Hai bên cam kết thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc này. Nếu bên nào vi phạm hợp đồng này thì phải bồi thường gấp hai lần hợp đồng đặt cọc...*”. Theo thỏa thuận trên ông L vi phạm hợp đồng nên ông L phải chịu phạt vi phạm. Tuy nhiên, ông T chỉ yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc từ ngày 01/4/2020 đến ngày xét xử là 07 tháng theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của ông T về tính lãi suất số tiền đặt cọc như sau: $(100.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm}) \times 07 \text{ tháng}$ (từ ngày 01/4/2020 đến ngày 19/11/2020) = 5.833.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T Buộc ông Phạm Anh L trả cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi 5.833.000 đồng, tổng cộng là 105.833.000 đồng.

[7] Đối với số tiền 20.000.000 đồng ông L giao cho ông P trong số tiền ông T đặt cọc, nhưng ông L không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[8] Ý kiến của viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án: “...*bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận...*”. Căn cứ theo quy định trên, ông L phải chịu án phí số tiền là 5.291.000 đồng. $(105.833.000 \text{ đồng} \times 5\%)$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, Điều 401, Điều 418, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T .

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2020 giữa Nguyễn Minh T với ông Phạm Văn L (Phạm Anh L).

2. Buộc ông Phạm Văn L (Phạm Anh L) trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền 105.833.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu tám trăm ba mươi ba ngàn đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 5.833.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0010987 ngày 13 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông Phạm Văn L (Phạm Anh L) phải chịu 5.291.000 đồng (năm triệu hai trăm chín mươi một ngàn đồng) chưa nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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, 7, 7a, 7b 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.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(Đã ký)

Ngô Giang Nam

