

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮK NÔNG**
Bản án số: 19/2022/DS-ST
Ngày 15 – 8 - 2022

*“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 KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lê Khải;

2/ Bà H`Thủy Bon Jốc Ju.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun – Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Vũ Hồng Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐXXST-DS ngày 26/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2022/QĐST-DS ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Bá T – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Dương Văn N – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Bị đơn: Ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C – Điều vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Bá T trình bày: Ngày 14/1/2022, ông Phạm Bá T và ông Nông Văn H, bà Trần Thị C có thỏa thuận với nhau về việc ông H, bà C chuyển nhượng cho ông T 01 thửa đất diện tích hơn 02 ha, đất đã có trích lục đang trong diện được xem xét cấp bìa đỏ, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Nông với giá là 2.025.000.000đ (*Hai tỉ không trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Các bên lập 01 hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao 225.000.000đ (*Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*) tiền đặt cọc cho ông H, bà C, thỏa thuận ngày 31/3/2022 là hạn cuối cùng để thực hiện H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bên mua không ý mua sẽ mất cọc, bên bán không đồng ý bán thì ông T phải đền cọc gấp đôi. Tuy nhiên, đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông H, bà C không làm được thủ tục cấp bìa đỏ đối với thửa đất trên. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H, bà C không thực hiện được do lỗi của ông H, bà C nên ông T yêu cầu ông H, bà C phải trả cho ông Phạm Bá T 225.000.000đ và phạt cọc 225.000.000đ, tổng cộng là 450.000.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H, bà C trả cho ông T 225.000.000đ tiền nhận cọc.

Bị đơn ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C trình bày: Ngày 14/01/2022, vợ chồng ông bà và ông Phạm Bá T có thỏa thuận chuyển nhượng đất, thửa đất diện tích hơn 02 ha đã có trích lục đang trong diện được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Nông với giá 2.025.000.000đ (*Hai tỉ không trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Các bên lập 01 hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ngày 31/3/2022 là hạn cuối cùng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bên mua không đồng ý mua sẽ mất cọc, bên bán không đồng ý bán phải đền cọc gấp đôi. Ông H không đồng ý Điều 1, Điều 2, Điều 3 trong hợp đồng đặt cọc và có đánh dấu tích (v), sau đó điện thoại cho anh H1, ông T và anh Q (là người làm chứng trong hợp đồng) yêu cầu không được thỏa thuận nội dung như 03 điều khoản trên thì mới đồng ý. Họ đồng ý bỏ thì ông mới ký hợp đồng. Họ giải thích là viết theo Barem của hợp đồng đặt cọc để logic chứ không thỏa thuận 03 điều này. Ông nghĩ rằng đất gia đình ông canh tác sử dụng từ năm 1997 đến nay không ai tranh chấp nên ông cho rằng đây là tài sản hợp pháp của gia đình ông chứ không biết về việc đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc đồng thời phạt cọc thì ông H, bà C không đồng ý vì ông bà cho rằng trong giao dịch này ông bà

không sai. Ông bà đã nói rõ việc này với ông T và anh H1, hai người này đã xem kỹ đất và đồng ý chuyển nhượng bằng giấy viết tay, vì đất đang trong diện xem xét cấp bìa chứ chưa được cấp bìa. Còn về trách nhiệm, khi nào xã có chủ trương cấp bìa thì ông bà sẽ là người có trách nhiệm ra bìa và cắt bìa cho ông T, ông T chịu chi phí cắt bìa.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã C: Tờ bản đồ số 27 đo đạc năm 2017, được phê duyệt nghiệm thu năm 2019 thể hiện Ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C đang sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 27 diện tích 40.390m², mục đích sử dụng là đất OLN VÀ CLN. Hiện nay Ủy ban xã C chưa nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm của mình, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn 225.000.000đ (*Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của BLTTDS. Bị đơn chưa chấp hành tốt các quy định của BLTTDS, vắng mặt một số buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa, gây khó khăn cho Tòa án trong việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C trả cho ông Phạm Bá T số tiền 225.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án. Buộc ông H, bà C chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ gồm: CMND và Sổ hộ khẩu mang tên Phạm Bá T (bản sao); H đồng đặt cọc đề ngày 14/01/2022 có 03 trang, tại trang số 03 có chữ ký, chữ viết tên của ông Phạm Bá T, ông Nông Hoàng H, và bà Trần Thị C; ngoài ra có chữ ký, viết họ tên của người làm chứng Mai Hồng Q (Bản gốc); Giấy ủy quyền do nguyên đơn cung cấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Phạm Bá T khởi kiện yêu cầu ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Bị đơn ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C có nơi cư trú tại Thôn C, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên thỏa thuận hạn cuối cùng là ngày 31/3/2022 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hạn, bị đơn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng đất giữa các bên không thực hiện được. Ngày 26/4/2022, ông Phạm Bá T khởi kiện ra Tòa án là vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.3] Xét nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó HĐXX chấp nhận.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/01/2022, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc thể hiện đầy đủ các nội dung về chủ thể, về tài sản đặt cọc, thỏa thuận cọc, thời gian thanh toán, mục đích đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên và các điều khoản khác.

[2.2] Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận đặt cọc số tiền 225.000.000đ để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện chậm nhất vào ngày 31/3/2022. Đối tượng chuyển nhượng là “Thửa đất chưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 160m tương đương với diện tích khoảng 30.000m² tại xã C”. Theo xác minh tại ủy ban nhân dân xã C, thửa đất các bên chuyển nhượng là nằm trong một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01 có diện tích chuyển nhượng là 40.390m², mục đích sử dụng đất là đất OLN VÀ CLN do ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C đang canh tác sử dụng nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận trong thời gian đặt cọc, ông H, bà C có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn trên, ông H, bà C không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện H đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, qui định tại Điều 407; 408 của BLDS. Do đó, áp dụng khoản 2 Điều 427 của BLDS, HĐXX có cơ sở buộc ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C hoàn trả cho ông Phạm Bá T số tiền nhận cọc 225.000.000đ.

Xét quan điểm của bị đơn cho rằng: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022, Ông H không đồng ý Điều 1 về tài sản đặt cọc, Điều 2 Thỏa thuận cọc và thời gian thanh toán, Điều 3 về mục đích đặt cọc và ông có đánh dấu tích (v), sau đó điện thoại cho anh H1, ông T và anh Q (là người làm chứng trong hợp đồng) yêu cầu không được thỏa thuận nội dung như 03 điều khoản trên thì mới đồng ý. Họ đồng ý bỏ thì ông mới kí hợp đồng. Điều này không phù hợp với thực tế bởi lý do: Cả 03 điều khoản trên là 03 điều khoản chính trong hợp đồng đặt cọc, nếu ông H, bà C không đồng ý thì không có việc thỏa thuận chuyển nhượng 3.000m² đất. Nếu không đạt được mục đích đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thì sẽ không có việc ông Phạm Bá T giao cho ông H và bà C 225.000.000đ đặt cọc. Lời khai của ông H, bà C mâu thuẫn với việc ông và bà đồng ý ký kết trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/01/2022. Hơn nữa, ông H, bà C cho rằng khi kí kết hợp đồng đặt cọc ông bà đã nói với ông T về thông tin thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà cho rằng thửa đất là tài sản hợp pháp của ông bà nên ông bà có quyền chuyển nhượng thửa đất. Tuy nhiên, việc ông bà giao kết hợp đồng đặt cọc với ông T để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được thực hiện thì đến hạn ông bà không thực hiện được. Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận quan điểm của bị đơn.

[3] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bị đơn ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C phải chịu án phí là 11.250.000đ (*Mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 144; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 328; Điều 429; Điều 407; Điều 408; Điều 425; khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá T. Buộc ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C phải trả cho ông Phạm Bá T 225.000.000đ (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nông Hoàng H và bà Trần Thị C phải nộp 11.250.000đ (*Mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Bá T 11.000.000đ (*Mười một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai số 0003277 ngày 27/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

4. 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 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, 7a, 7b 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 Nông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện Krông Nô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Hải Âu