

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Triệu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Văn Sinh

2. Bà Bùi Thị Hoanh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - Thư ký TAND huyện Đ

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 54/ 2020/ DS- ST ngày 03 tháng 12 năm 2020 Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/ QĐST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa:

- Đồng nguyên đơn: Ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T cùng trú tại khu Ng Trung , thị trấn Á , huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T và ông Qu có ông Phan Đình Nam Luật sư Văn phòng Luật sư Đồng Thông thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng, có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H; trú tại thôn An , xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 11 năm 2020 và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T trình bày.*

Vào ngày 27/8/2020, thông qua anh Võ Văn Hòa, ông Qu và ông T được biết ông Nguyễn Quốc H có ý định chuyển nhượng 3 (ba) lô đất ở tại thôn 3, xã Điện Hồng, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (trong đó: 2 lô; mỗi lô 5 mét chiều ngang và 1 lô: 4,14m chiều ngang, chiều dài của 3 lô đất: 33m; thửa đất số: 76; tờ bản đồ số 20; số sổ CS 001815)

Theo giới thiệu của anh Hòa với ông Qu và ông T thì 3 lô đất nêu trên ông H nhận chuyển nhượng, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đổi chủ

Do nhu cầu sử dụng đất ông Qu và ông T đã gặp ông H và đôi bên thống nhất giá chuyển nhượng 3 (ba) lô đất là: 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng). Ông H chưa hoàn thiện thủ tục đất, nên ngoài việc 2 bên thống nhất: ông

Quảng và ông T đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thông qua hợp đồng đặt cọc (văn bản ghi ngày 27/8/2020) thì theo hợp đồng đặt cọc ông H phải có nghĩa vụ giao đất cho ông Qu và ông T chậm nhất 43 ngày (từ ngày 27/8/2020). Hợp đồng đặt cọc vừa ký, ông H nhận đủ 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) do ông Qu và ông T giao ngày 27/8/2020. Quá thời hạn qui định 5 ngày (đến ngày 15/10/2020) ông H vẫn không giao đất cho ông Qu và ông T.

Tuy bức xúc do ông H chậm nghĩa vụ, nghĩ tình cảm địa phương với nhau, vào ngày 15/10/2020 ông Qu và ông T có gia hạn thêm cho ông H, 1 tuần để ông H hoàn thiện thủ tục (chậm nhất đến ngày 22/10/2020) ông H phải hoàn thiện thủ tục và bàn giao đất ở cho ông Quảng và ông T bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sử dụng đất qua công chứng, ông Qu và ông T có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại 760.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi triệu đồng ) cho ông H sau khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng), nhưng sau ngày 22/10/2020 đến nay ông H trốn tránh. Ông Qu và ông T xác định không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H nên tại giấy hẹn lập ngày 15/10/2020, đôi bên thỏa thuận thống nhất “nếu trong thời hạn 1 tuần (kể từ ngày 15/10/2020) bên bán không làm kịp thủ tục hồ sơ chuyển nhượng thì bên bán sẽ đền tiền đặt cọc cho bên mua theo hợp đồng đặt cọc ”.

Tại đơn khởi kiện ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc H hoàn trả cho ông Qu và ông T khoản tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) và phải bồi thường phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng số tiền ông Qu và ông T yêu cầu Tòa án buộc ông H trả cho ông Qu và ông T là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Tại phiên tòa hôm nay ông Qu và ông T cùng thừa nhận ông H đã trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Về số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, ông Qu và ông T rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả số tiền phạt cọc là 70.000 .000 đồng

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 12 năm 2020 bị đơn ông Nguyễn Quốc H khai:*

Vào ngày 27/8/2020 ông H có mua thửa đất của chị Nguyễn Thị Kim Tiên, tại thôn 3, xã Điện Hồng, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, thửa đất số 76 tờ bản đồ số 20, số sổ CS001815 , ông H có bán ông Lê Văn Qu sinh năm 1977 và ông Trần Văn T sinh năm 1981 ở khu Nghĩa T, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, ba lô đất ở tại thôn 3, xã Điện Hồng trong đó, có 2 lô ngang 5m, chiều dài 33m, trong thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20, số sổ CS008115 với giá tiền ba lô là 960.000.000 đồng (chín trăm sáu mươi triệu đồng ). Ông Qu và ông T có đặt cọc ông H là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong thời gian hẹn làm giấy tờ, tách thửa 40 ngày nhưng trong thời gian này thì ông H có nhờ chị Ánh Vy ở thôn Phong Thử I, xã Điện Thọ làm hồ sơ, nhưng không đúng hẹn. Vậy ông Qu và ông T không đồng ý mua nữa nói ông H phải trả lại tiền đã cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phải đền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ông H đã trả lại cho ông Qu và ông T là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng ), còn lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ông H hẹn trong tuần là từ ngày 21 cho đến ngày 27 tháng 12 năm 2020 ông H hoàn trả đủ số tiền còn lại là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Quan điểm của Luật sư Phan Đình Nam, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên

đơn ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T, rút lại một phần yêu cầu, chỉ buộc ông Nguyễn Quốc H phải trả số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng và đề nghị HĐXX hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng mà ông T và ông Qu đã nộp tại cơ quan Thi hành án huyện Đ.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa ngày 09/4/2021, bị đơn ông Nguyễn Quốc H vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, TAND huyện Đ có Quyết định hoãn phiên tòa số 04/202/QĐDS – ST ngày 09 tháng 4 năm 2021, tại phiên tòa ngày 26 tháng 4 năm 2021, ông H tiếp tục vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Quốc H tiếp tục vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba. Đồng nguyên đơn ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự TAND huyện Đ tiếp tục xét xử đối với vụ án.

[1] Về hình thức giao kết việc đặt cọc: Việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T với ông Nguyễn Quốc H là giấy viết tay, có đầy đủ chữ ký của hai bên tham gia ký đặt cọc.

[2] Xét về nội dung đặt cọc thì thấy: Giấy đặt cọc được lập và ký vào ngày 27 tháng 8 năm 2020 được hai bên tự nguyện xác lập, ông H trực tiếp tham gia ký hợp đồng đặt cọc.

Việc đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với nội dung như ông Qu và ông T đã trình bày trên.

Như vậy, nội dung trên đã đảm bảo đầy đủ nội dung của đặt cọc về đối tượng, giá đất, phương thức thanh toán, phương thức thực hiện, quyền nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự.

[3] Xem xét việc ai là người có lỗi do vi phạm hợp đồng đặt cọc được hai bên xác lập vào ngày 27 tháng 8 năm 2020.

Ông H giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Qu và ông T và đã nhận đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để chuyển nhượng cho ông Qu và ông T quyền sử dụng đất đối với diện tích 3 (ba) lô đất ở; tại thôn 3, xã Điện Hồng, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (trong đó: 2 lô; mỗi lô 5 mét chiều ngang và 1 lô: 4,14m, chiều ngang của 3 lô đất: 33m; thửa đất số: 76; tờ bản đồ số 20; số sổ CS 001815). Nhưng quá thời hạn thỏa thuận (ngày 27 tháng 8 năm 2020) đến ngày 10 tháng 10 năm 2020 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Qu và ông T, mặc dù nhiều lần được ông Qu và ông T yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông H nêu lý do chậm trễ là do không làm kịp thủ tục hồ sơ, trong khi ông Qu và ông T đã gia hạn thời gian cho ông H thêm 01 tuần.

Do vậy, ông H là người có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc với ông Qu và ông T. Ông H đã vi phạm Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 về đặt cọc.

Nên ông H phải có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc cho ông Qu và ông T là 200.000.000 đồng và phải chịu phạt tiền đặt cọc với số tiền 70.000.000 đồng theo hợp đồng và theo yêu cầu của ông Qu và ông T. Nhưng trong thời gian Tòa án thụ lý vụ án, ông H đã trả được 200.000.000 đồng tiền đặt cọc hiện còn 70.000.000 đồng chưa trả, nên ông H phải tiếp tục trả tiền phạt cọc.

Điều 328, Bộ luật dân sự 2015 quy định.

*1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) 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 chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp 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.*

[4] Xét yêu cầu của ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu trên của ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T buộc ông Nguyễn Quốc H trả lại cho ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

HĐXX nghĩ buộc ông Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 3.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng các Điều 147, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T buộc ông Nguyễn Quốc H phải trả lại cho ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Quốc H không trả số tiền trên thì hằng tháng ông H còn phải trả cho ông Qu và ông T khoản tiền lãi là 10% trên năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn) và hoàn trả lại cho ông Lê Văn Qu và ông Trần Văn T

số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 theo biên lai số 0003861 ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh Quảng Nam
- VKSND huyện Đ
- CCTHADS huyện Đ
- Các đ-ơng sự
- L- u hồ sơ vụ án

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Tr- ơng Văn Triệu**

