

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA LÂM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2022/DS-ST
Ngày 25- 8 -2022
V/v: “Tranh chấp về Hợp
đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Tạ Thị Ngân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Công Đoàn

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Huyền Trang - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2022/TLST-DS ngày 09/05/2022 về việc: Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2022/QĐXX-DSST ngày 02/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; Tòa nhà V, phường P, quận H, thành phố H (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Nguyễn Giang T, sinh năm 1983; ĐKKHKT: Xã T, huyện P, tỉnh T(có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1977; ĐKKHKT: Phòng X, phường H, quận H, thành phố H; Nơi cư trú: Số Y, Khu Đ, huyện G, thành phố H (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và lời khai của Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại Tòa án như sau:*

Tháng 3/2021, tôi thông qua môi giới (là người biết bà T đang có nhu cầu bán đất) môi giới mua 02 thửa đất của bà Trần Thị Thu T là thửa đất số 99 và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: Thôn Lão Nội, xã Phú Nghĩa, huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình, diện tích đất là 200m² và 222m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00227 và CS 00228. Để đảm bảo cho việc mua bán 02 thửa đất trên, ngày 08/3/2022, ông H và bà T có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau:

+ Giá trị chuyển nhượng cả hai thửa đất nêu trên là 1.480.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ bằng chuyển khoản vào tài khoản số 03511017999999 Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam ngày 08/3/2022.

+ Thời hạn đặt cọc: 30 ngày, kể từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/4/2022, hai bên sẽ ra phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, sau khi ký hợp đồng bên A (bên đặt cọc phải thanh toán số tiền còn lại cho bên B (bên nhận cọc) là 1.380.000.000 đồng cho bà T.

+ Thuế trước bạ bên A chịu; phí công chứng bên A chịu; thuế thu nhập cá nhân bên A chịu.

+ Quyền và nghĩa vụ của bên nhận cọc: Bên A có nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên A đã cọc. Trường hợp bên A không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã cọc cho bên B. Đến ngày công chứng bên mua (bên đặt cọc) được phép ủy quyền cho người thứ 3 thay thế mình đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tiền hoa hồng môi giới do bên B trả.

Đến ngày 24/3/2022 ông H có nhắn tin liên hệ với bà T yêu cầu bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào đúng ngày 08/4/2022 đối với 02 thửa đất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022, tuy nhiên, bà T có nhắn tin cho ông H về việc đơn phương từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 99 và thửa số 100 tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ Thôn Lão Nội, xã Phú Nghĩa,

huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình, vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 08/3/2022. Vì các lẽ trên, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm buộc bà Trần Thị Thu T phải trả lại cho Ông Nguyễn Văn H số tiền 100.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc cho bà T, đồng thời yêu cầu bà T phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H yêu cầu bà T phải trả cho ông H do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu nào khác đối với bà T.

**Bị đơn là bà Trần Thị Thu T trình bày tại Tòa án:*

Tôi là chủ sử dụng của hai thửa đất là số 99 và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 25 tại địa chỉ: Thôn Lão Nội, xã Phú Nghĩa, huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình, diện tích đất là 200m² và 222m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00227 và CS 00228. Do cần tiền để đầu tư một kho hàng ở trong Miền Nam nên tôi có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đối hai thửa đất nêu trên. Thông qua một người môi giới ở Hòa Bình, tôi đã đồng ý bán cả hai thửa đất trên cho anh Nguyễn Văn Hòa, địa chỉ: Phú La, Hà Đông, Hà Nội. Sau khi thống nhất giá, anh H có hẹn với tôi 15 giờ chiều đến nhà tôi xem sổ đỏ người nhà tôi lại vừa ra ngoài hết nên chỉ có mình tôi ở nhà. Anh ta mang theo quyền sở viết tiền đặt cọc đã in sẵn các nội dung cố định, chỉ điền thêm các thông tin bên mua, bên bán, còn các điều khoản thỏa thuận đã được in sẵn và tự viết nội dung đặt cọc. Khi thấy anh ta viết nội dung bồi thường 3 lần tiền đặt cọc tôi đã phản đối và nói không được, chỉ viết hai, tức là trả lại tiền đặt cọc và bồi thường bằng số tiền đặt cọc theo luật nhưng anh ta không muốn viết lại và thuyết phục tôi là đăng nào chị cũng bán và viết lại hơi lâu. Lúc đó tôi cũng có việc bận phải đi, hơn nữa cũng không muốn đàn ông ngồi quá lâu trong nhà mình khi chỉ có một mình nên tôi đã ký vào hợp đồng đặt cọc do anh ta soạn sẵn. Nội dung hợp đồng đặt cọc như anh H và người đại diện theo ủy quyền đã trình bày.

Việc tôi đã nhận tiền đặt cọc của anh H rồi mà không bán nữa là tôi có lỗi và sau khi đổi ý không bán, tôi có thông báo ngay với anh H về việc này và đồng ý bồi thường theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 với tổng số tiền là 300.000.000 đồng nhưng anh H không đồng ý và đòi tôi phải trả tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng. Tôi không đồng ý với yêu cầu này của anh H vì anh H đặt cọc cho tôi số tiền 100.000.000 đồng, tôi đồng ý bồi thường gấp 3 lần số tiền theo thỏa thuận tức là 100.000.000đ x 3 = 300.000.000đ là đã thực hiện đúng nội dung hợp đồng vì trong số 300.000.000

tiền bồi thường đã bao gồm tiền gốc là tiền đặt cọc. Việc anh H khởi kiện đòi tôi phải trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc (300.000.000đ), tổng cộng là 400.000.000đ là không đúng với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu trong hợp đồng ghi rõ: “Trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải trả lại bên A tiền đặt cọc và bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên A đặt cọc” thì tôi mới phải trả cho anh H số tiền như anh H yêu cầu. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu tôi phải trả số tiền 400.000.000đ tôi không đồng ý. Tôi chỉ đồng ý trả cho anh H số tiền 300.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, tôi cũng không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu, đề nghị nào khác với yêu cầu, đề nghị của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa:*

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc và tiền bồi thường do không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa bà T và ông H, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có bất cứ yêu cầu khởi kiện nào khác, không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 08/3/2022.

- Bị đơn cũng giữ nguyên những lời trình bày đã trình bày tại hồ sơ vụ án, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đồng ý thanh toán số tiền bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng:

+ Toà án nhân dân huyện Gia Lâm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H đối với bà Trần Thị Thu T. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T đồng ý trả cho Ông Nguyễn Văn H số tiền 300.000.000 đồng

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 18/4/2022, Ông Nguyễn Văn H nộp đơn khởi kiện bà Trần Thị Thu T, trú tại: 34 DDX4, Khu đô thị Đặng Xá, huyện G, thành phố Hà Nội về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Đây là vụ án dân sự về việc: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn H là người khởi kiện nên là Nguyên đơn. Bà Trần Thị Thu T là người bị kiện nên là Bị đơn trong vụ án.

*** Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:**

[3] Ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Trần Thị Thu T trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc, đồng thời yêu cầu bà Trần Thị Thu T bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng theo thỏa thuận do từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/3/2022 đã ký giữa ông H và bà T. Tổng số tiền ông H yêu cầu bà T phải trả cho ông H là 400.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu nào khác.

[4] Các tài liệu chứng cứ và lời khai của nguyên đơn và bị đơn có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 08/3/2022, tại nhà bà T tại địa chỉ: 34 DDX4- KĐT Đặng Xá- Gia Lâm- Hà Nội, bên nhận đặt cọc gồm: Bà Trần Thị Thu T là chủ sở hữu của hai thửa đất số 99, 100, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn Nỗ Nội, xã Phú

Nghĩa, huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất với Ông Nguyễn Văn H.

[4.1]. Xét về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc: Theo quy định tại Điều 116 Bộ luật Dân sự 2015 thì thỏa thuận về đặt cọc cũng là một giao dịch dân sự; do đó việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Theo điều luật này thì cả bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện không bị đe dọa hoặc cưỡng bức, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng đặt cọc trên được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật và được hai bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Do đó, hình thức hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Thu T và Ông Nguyễn Văn H như trên đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự.

[4.2]. Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc: Ngày 08/3/2022, Ông Nguyễn Văn H (bên đặt cọc gọi tắt là bên A) và bà Trần Thị Thu T (bên nhận cọc gọi tắt là bên B) đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 02 thửa đất diện tích 200m² và 222m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 99 và thửa đất số 100 tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn Lão Nội, xã Phú Nghĩa, huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau:

“Tài sản khác gắn liền với đất (nếu có): Không.

Địa chỉ thửa đất: Thôn Lão Nội, xã Phú Nghĩa, huyện Lạc T, tỉnh Hòa Bình.

Gía chuyển nhượng: 1.480.000.000 (Một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn).

Lần 1 (đặt cọc): ngày 08/3/2022 số tiền là : 100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu đồng chẵn)

*Lần 2 (đặt cọc): ngày .../...../..... số tiền là:.....VNĐ
(.....)*

Lần 3: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/4/2022 hai

bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất, sau khi ký hợp đồng bên A phải thanh toán số tiền còn lại cho bên B là 1.380.000.000 VNĐ (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng chẵn).

Thỏa thuận riêng của hai bên: 03511017999999 Ngân hàng MSB, tên chủ tài khoản Trần Thị Thu T.

Thuế trước bạ bên A chịu; Phí công chứng bên A chịu. Thuế thu nhập cá nhân bên A chịu.

Bên A có nghĩa vụ đăng ký sang tên QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc. Trường hợp bên A không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã cọc cho bên B. Đến ngày công chứng bên mua (bên đặt cọc) được phép ủy quyền cho người thứ ba thay thế mình đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiền hoa hồng môi giới do bên B trả.

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi hai bên đọc kỹ nội dung hợp đồng này, đồng ý ký tên trước sự có mặt của người làm chứng.....Số CMND, CCCD.....

Hợp đồng được soạn thảo thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và có giá trị pháp lý như nhau.”

Ngày trong ngày 08/3/2022, Ông Nguyễn Văn H đã chuyển đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Trần Thị Thu T vào tài khoản số 03511017999999 Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam (MSB).

[4.3]. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/3/2023 giữa hai bên đã tuân thủ đúng hình thức và nội dung của giao dịch dân sự, đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên hợp pháp và có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

[5]. Về việc thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 giữa hai bên, thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/4/2022 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất, sau khi ký hợp đồng bên A phải thanh toán số tiền còn lại cho bên B là 1.380.000.000 VNĐ (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng chẵn). Ngày 24/3/2022, Ông Nguyễn Văn H đã nhắn tin

yêu cầu bà Trần Thị Thu T ngày 08/4/2022 hai bên sẽ cùng thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã giao kết. Tuy nhiên, bà T đã nhắn tin phản hồi lại cho ông H ngay ngày 24/3/2022 là bà T không bán đất cho ông H nữa, từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc vì lý do bà T không cần tiền nữa, đồng thời bà T đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc đã ký và đề nghị bồi thường cho ông H theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký số tiền là 300.000.000 đồng.

Như vậy, ngay từ khi nhận được tin nhắn yêu cầu thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H vào ngày 24/3/2022 thì bà T đã nhắn tin trả lời ông H và thể hiện rõ ràng ý chí từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đã ký theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, xác định lỗi dẫn đến việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H là do lỗi của bà T.

[6]. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì: 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. Trong trường hợp này, do giữa anh H và chị T đã có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 về bồi thường thiệt hại khi 1 trong hai bên vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bồi thường thiệt hại sẽ thực hiện theo thỏa thuận của hai bên. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì *Trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc.* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà T trình bày: Ông H là người lập hợp đồng, các điều khoản trong hợp đồng do ông H tự soạn thảo và không trao đổi với bà T mà sử dụng mẫu Hợp đồng đặt cọc có sẵn do ông H chuẩn bị rồi điền thêm các thông tin cần thiết vào mẫu hợp đồng đó. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bà T đã yêu cầu ông H viết về phần bồi thường hợp đồng là gấp đôi (tức là 100.000.000 thì đền thành 200.000.000 triệu theo đúng quy định của Bộ luật dân sự) nhưng ông H thuyết phục bà T rằng đằng nào bà T cũng bán đất cho ông H nên viết gấp 03 lần cũng không sao. Lúc đó do bà T cũng thực sự cần tiền muốn bán đất cho ông H, hơn nữa trong nhà không có người, bà T lại có việc phải đi và trong mẫu hợp đồng đặt cọc do ông H mang đến không còn chỗ để

viết thêm nội dung cụ thể về số tiền phạt cọc trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ không thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa ông H và bà T nên bà T đã ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 08/3 giữa ông H và bà T.

Như vậy việc hợp đồng đặt cọc không giải thích rõ ràng dẫn đến việc hiểu lầm về trách nhiệm bồi thường trong trường hợp bên nhận cọc đổi ý, không bán. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng theo mẫu do bên đặt cọc là ông H đưa ra. Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà T cũng không quy định rõ trong trường hợp bên nhận cọc đổi ý không bán thì phải trả lại ông H số tiền cụ thể là bao nhiêu dẫn đến việc bà T và ông H hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau là do lỗi của ông H là người soạn thảo. Căn cứ khoản 1 Điều 121, giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau và không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 121 thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự: Theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch, theo nghĩa phù hợp với mục đích của giao dịch, theo tập quán nơi giao dịch được xác lập. Vậy, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trong trường hợp bà T đổi ý, không bán cho ông H nữa được hiểu theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch thì hai bên chỉ thỏa thuận trong trường hợp bà T đổi ý, không bán nữa thì bà T chỉ phải thanh toán bồi thường cho ông H tổng số tiền gấp 03 lần là 300.000.000 đồng là phù hợp với cách hiểu thông thường của những người buôn bán bất động sản. Mặt khác, theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, trường hợp hai bên không có thỏa thuận khác thì nếu bên nhận 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, tức là nếu hai bên không có thỏa thuận khác, thì bà T phải trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng mà ông H đã cọc và 100.000.000 đồng là khoản tiền tương đương giá trị mà ông H đã đặt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký có thỏa thuận trong trường hợp bà T đổi ý không bán cho ông H nữa thì phải bồi thường cho ông H số tiền gấp 03 lần số tiền mà ông H đã đặt cọc, tức là $100.000.000 \text{ đồng cọc} \times 03 \text{ lần} = 300.000.000 \text{ đồng}$ được hiểu là “thỏa thuận khác”. Thỏa thuận này giữa hai bên là phù hợp với quy định của pháp luật và đã bao gồm tiền đặt cọc gốc là 100.000.000 đồng, 200.000.000 đồng tiền phạt cọc và đã có lợi cho ông H. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bà T phải bồi thường cho ông H số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 08/3/2022 là phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với thực tiễn và đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho cả bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất theo Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký nên Hội đồng xét xử không xem xét về Trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 352 của Bộ luật Dân sự.

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7]. Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 của 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.

* Về quyền kháng cáo:

[8]. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 121, 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Luật phí, lệ phí; khoản 4 Điều 26 của 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H đối với bà Trần Thị Thu T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Thu T về việc đồng ý thanh toán trả Ông Nguyễn Văn H số tiền bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 03/8/2022 là 300.000.000 đồng.

3. Bác các yêu cầu khác của nguyên đơn.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Trần Thị Thu T phải chịu 15.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm;

4.2. Ông Nguyễn Văn H phải chịu 5.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng mà ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm theo Biên lai số AA/2020/0073248 ngày 09/5/2022, nay được hoàn trả số tiền 5.000.000 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 khoản tiền hàng tháng 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 Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Trong 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 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:

- Tòa án nhân dân TP.Hà Nội;
- VKSND huyện Gia Lâm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Ngân

