

Bản án số: 40/2023/DS-ST
Ngày: 19/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Sỹ Phác và ông Nguyễn Duy Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Toàn - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lê Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2023/TLST-DS, ngày 15 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXX-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 52/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Bạch Đình A; địa chỉ: Thôn S, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Thôn 01, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết B; địa chỉ: Tổ dân phố 03, thị trấn E, huyện C tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Bị đơn: Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Viết T; địa chỉ: Thôn 01, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người làm chứng: 1. Bà Hà Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 11, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

2. Bà Vũ Thị Ng; sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 6, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Viết B trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Trong năm 2022 ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên thỏa thuận giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 2.000.000.000 đồng, nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện việc ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G đặt cọc cho Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C số tiền 1.100.000.000 đồng để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích là 16723m², đất tại thôn 06, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông, thời hạn đặt cọc để các bên ra cơ quan chức năng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 19/9/2022 đến ngày 29/12/2022, trong thời gian đặt cọc thì ông B, bà C có trách nhiệm làm thủ tục thay đổi địa giới hành chính đối với 02 thửa đất trên từ huyện C sang huyện M để các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngược lại ông A, bà G phải đưa thêm cho ông B, bà C số tiền 800.000.000 đồng vào ngày 29/12/2022, số tiền còn lại là 100.000.000 đồng ông A, bà G sẽ giao đủ khi được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Lý do các bên lập với nhau 03 lần hợp đồng đặt cọc (ngày 16/4/2022; ngày 06/5/2022 và ngày 19/9/2022) là vì hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và ngày 06/5/2022 đã hết thời hạn đặt cọc, nên các bên mới ký kết lại hợp đồng ngày 19/9/2022; đối với hợp đồng đặt cọc người đặt cọc đất là ông Nguyễn Viết T, tuy nhiên việc ông T thay mặt nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và ngày 06/5/2022 đã được sự thống nhất và đồng ý của nguyên đơn. Do ông B, bà C không thực hiện đúng việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phần địa giới hành chính đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12 từ huyện C sang huyện M để các bên hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã vi phạm thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022, do đó nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 giữa ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C; Buộc Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C phải trả lại số tiền 2.200.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.100.000.000 đồng). Tại phiên tòa nguyên đơn Bạch Đình A và người đại diện theo ủy quyền của nguyên

đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 1.100.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng

- Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Hạnh trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bị đơn thống nhất về việc các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12, đất tại xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông; thống nhất về giá, thuế, lệ phí trước bạ và cam kết chung của các bên trong hợp đồng đặt cọc; tuy nhiên với lời trình bày của bên nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì bị đơn xác định chưa được nhận tiền của bên nguyên đơn, bị đơn chỉ được nhận trước khi ký hợp đồng ngày 16/4/2022 với số tiền 1.100.000.000 đồng của ông Tịnh giao. Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về phần địa giới hành chính đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 198, tờ bản đồ số 12 từ huyện C sang huyện M thì bị đơn vẫn rất khẩn trương thực hiện, tuy nhiên việc quá thời hạn theo hợp đồng là do cơ quan chức năng chứ không phải lỗi do bị đơn, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên đã được cấp đổi xong ngày 12/01/2023, ngoài ra đất đã được bàn giao cho bên nguyên đơn quản lý, sử dụng. Do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 được ký kết giữa Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C và ông Bạch Đình A, ông Nguyễn Thị G là vô hiệu do giả tạo; hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Viết T và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C có hiệu lực pháp luật và các bên phải tiếp tục thực hiện theo cam kết, nếu nguyên đơn từ chối thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc 1.100.000.000 đồng.

Đối với số cà phê, tiêu trên đất ông Ái đã thu hoạch vụ mùa năm 2022 bị đơn không làm đơn phản tố mà chỉ nêu ý kiến như vậy để chứng minh là bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Tịnh trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông Tịnh là chồng của bà Nguyễn Thị G, còn ông Bạch Đình A là cậu bà Nguyễn Thị G; được sự thống nhất của ông A, bà G, nên ông Tịnh có gặp và thương lượng với Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C về việc các bên lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 189, 198, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích là 16723m², đất tại thôn 06, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Ngày 16/4/2022 ông T và ông B, bà C ký hợp đồng đặt cọc đối với 02 thửa đất trên với giá 2.000.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho ông B, bà C hai lần với số tiền 1.100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 16/4/2022 đến ngày 03/5/2022; tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của ông B, bà C bị sai địa giới hành chính nên phải làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/5/2022 ông Tịnh và ông B, bà C thỏa thuận ký lại hợp đồng đặt cọc (Đối tượng, giá trị như nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022), thời hạn đặt cọc là 100 ngày ông B, bà C phải có nghĩa vụ làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày 19/9/2022 ông B, bà C việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa xong các bên lại thỏa thuận lập lại hợp đồng đặt cọc (Đối tượng, giá trị, tiền đặt cọc như nội dung của hai hợp đồng trước). Do tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng của ông A, bà G, nên giữa ông Tịnh, ông A, bà G và ông B, bà C thống nhất để cho ông A, bà G ký tên bên đặt cọc, thời hạn hợp đồng là ngày 29/12/2022. Ông Tịnh đã chuyển giao quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng cho ông A, bà G nên không liên quan, không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil tham gia phiên toà phát biểu quan điểm.

Về tố tụng: Xác định 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 ở giai đoạn sơ thẩm đều tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 328, Điều 400, Điều 401 BLDS 2015, đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 19/9/2022 được ký kết giữa ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G về việc buộc Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông A, bà G đối với yêu cầu phạt cọc 1.100.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một vụ án khác.

- Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil.

Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX: buộc ông A, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông A, bà G khởi kiện ông B, bà C yêu cầu trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng đã nhận đặt cọc, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C có địa chỉ tại thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 9 năm 2022 có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn; trình bày của nguyên đơn ngoài lần ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 thì các bên còn ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và ngày 06/5/2022 đối với cùng một thửa đất của ông B, bà C. Nguyên nhân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà C sai địa giới hành chính nên phải làm thủ tục cấp đổi lại (Chuyển từ xã K, huyện C sang xã Đ, huyện M), hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc việc cấp đổi vẫn chưa xong nên ngày 19/9/2022 các đương sự thỏa thuận ký lại hợp đồng đặt cọc với thời hạn đến ngày 29/12/2022 còn các nội dung khác của hợp đồng vẫn giữ nguyên. Tuy nhiên, vào ngày 29/9/2022 bị đơn vẫn chưa làm xong thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trình bày của nguyên đơn được bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thừa nhận nên HĐXX công nhận.

Bị đơn trình bày mặc dù bị đơn có ký 03 lần hợp đồng đặt cọc nhưng hai lần trước bị đơn ký với ông Nguyễn Việt T, nhận tiền của ông T chứ không ký và nhận tiền với nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 do nguyên đơn soạn sẵn, bị đơn không hiểu biết pháp luật nên ký chứ thực tế không có giao dịch nên vô hiệu do giả tạo. Trình bày của bị đơn là không có cơ sở vì các đương sự đều thừa nhận các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đối với các thửa đất số 189, 198, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích là 16.723 m², địa chỉ thửa đất tại thôn 06, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, đặt cọc 1.100.000.000 đồng, do đó hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 là có thật, thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và ngày 06/5/2022. Đối với trình bày bị đơn không hiểu biết pháp luật nên ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022, bị đơn không chứng minh được bị ép buộc nên không có căn cứ được chấp nhận. Ông T trình bày lý do hai lần trước ông T ký hợp đồng còn hợp đồng ngày 19/9/2022 do ông A, bà G ký bên đặt cọc là do ông T với bà G là vợ chồng, ông A là cậu của bà G, số tiền 1.100.000.000 đồng có nguồn gốc của ông A, bà G nên việc ông T chuyển giao quyền ký hợp đồng đặt cọc cho ông A, bà G là phù hợp,

không bị ông B, bà C phản đối nên không vi phạm Điều 127, khoản 2 Điều 565 của Bộ luật dân sự.

Do đó hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C có hiệu lực pháp luật. Các hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Viết T và Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C đã được thay thế bởi hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 nên đương nhiên hết hiệu lực pháp luật. Các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với 02 hợp đồng này nên HĐXX không xem xét.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng đã nhận cọc, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận (Ngày 29/12/2022) nhưng bị đơn không làm xong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về địa giới hành chính nên các bên không tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Lỗi không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận không thuộc về ông A, bà G. Tại trang 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 các đương sự thỏa thuận “Bên B yêu cầu bên A giao đất và cây trồng trên đất, giao nhà như đã nêu trên (nhà gỗ xây bao) cho bên B vào đúng ngày 29 tháng 10 năm 2022 (Dương lịch) và bên A có trách nhiệm di dời 01 ngôi nhà còn lại để trả đất cho bên B sử dụng. Bị đơn cho rằng đã giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã thu hoạch vụ cà phê năm 2022, bị đơn đã chuyển đi nơi khác sinh sống nhưng thừa nhận chưa di dời ngôi nhà còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng do nguyên đơn chưa giao số tiền còn lại theo thỏa thuận nên không có kinh phí để di dời. Người làm chứng bà Hà Thị H trình bày thấy ông A chở một người đằng sau cùng bao cà phê đi vào sân nhà ông B, bà C; bà Vũ thị Ng trình bày gặp ông A chở hai bao cà phê từ trong sân nhà bà C ra. Trình bày của bị đơn cùng người làm chứng không đủ căn cứ chứng minh bị đơn đã giao tài sản cho nguyên đơn. Việc bị đơn tự nguyện chuyển đến nơi khác sinh sống không đồng nghĩa với việc đã bàn giao tài sản cho nguyên đơn. Nguyên đơn trình bày thời hạn giao tài sản thỏa thuận trong hợp đồng (ngày 29/10/2022) là do soạn thảo nhầm, thực chất phải là ngày 29/12/2022 còn thực tế nguyên đơn chưa nhận đất do bị đơn giao, ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc là ngày 29/12/2022 nên ngày 29/12/2022 giao tài sản là phù hợp. Ngày 12/01/2023 bị đơn mới được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc này giá đất thị trường đã giảm sâu, nguyên đơn mất cơ hội kinh doanh nên không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn giảm giá chuyển nhượng còn 1.500.000.000 đồng nhưng không được bị đơn đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá 1.500.000.000 đồng nhưng

nguyên đơn vẫn không đồng ý. Xét việc thỏa thuận lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải được sự đồng ý của các bên, việc nguyên đơn không đồng ý thương lượng lại thời hạn, giá cả của hợp đồng không thuộc lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn có quyền hủy bỏ hợp đồng đã cam kết. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền nhận cọc. Mặc dù bị đơn không nhận số tiền 1.100.000.000 đồng của nguyên đơn nhưng ông T xác nhận số tiền đặt cọc là của ông A, bà G chứ không phải tiền của ông T và ông T không có tranh chấp, yêu cầu gì, do đó buộc Ông Vũ Văn B và bà Nguyễn Thị C phải trả lại số tiền đã nhận cọc 1.000.000.000 đồng cho ông Bạch Đình A và bà Nguyễn Thị G theo quy định tại Điều 328 và Điều 424 của Bộ luật dân sự.

Điều 328 của Bộ luật dân sự 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.

Điều 424 của Bộ luật dân sự quy định: Hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng.

2. Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường 1.100.000.000 đồng (Phạt cọc), xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu đã rút.

Xét quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil cho rằng đến thời hạn thỏa thuận là ngày 29/10/2022, ông B, bà C đã chuyển đến nơi khác sinh sống và giao đất, tài sản trên đất cho ông A, bà G. Việc giao đất, tài sản trên đất được thực hiện trước thời điểm đến hạn của hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2022 (Dương

lich). Do đó, có căn cứ xác định, trên thực tế các bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc kết thúc từ thời điểm các bên tiến hành giao nhận đất và tài sản trên đất) nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hướng dẫn đương sự khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ án khác là không có căn cứ được chấp nhận vì các bên không có thỏa thuận nào đối với việc chuyển số tiền 1.100.000.000 đồng đã đặt cọc sang tiền thanh toán trước của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với trình bày của bị đơn về việc nguyên đơn đã thu hoạch một vụ cà phê trên đất, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên HĐXX không xem xét, đương sự có quyền yêu cầu khởi kiện trong một vụ án khác.

[4] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil xét cần tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 328; Điều 400, Điều 401; Điều 424 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 giữa Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C và ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G.

Buộc Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G số tiền 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường (Phạt cọc) 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*).

Giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông để bảo đảm cho việc thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn B, bà Nguyễn Thị C phải nộp 45.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Bạch Đình A, bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.000.000 đồng (Ba mươi tám

triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009272, ngày 10/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án (Trừ quyền kháng cáo đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Phan Thị Trúc Linh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA