

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày: 27 - 8 - 2024
Về vụ: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC LẶC TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Xuân Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thanh Hùng

Bà Hà Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quý Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Quách Văn H - Sinh năm 1985

Chị Phạm Thị H1 - Sinh năm 1984

Đều cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Ông Quách Văn C - Sinh năm: 1961

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn anh Quách Văn H, chị Phạm Thị H1 và bị đơn ông Quách Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, bản tự và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Quách Văn H và chị Phạm Thị H1 trình bày:

Ngày 14/5/2021, vợ chồng anh thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Quách Văn C, trú tại Thôn N, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Nội dung thoả thuận như sau: Vợ chồng anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 20 của ông C tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa, có chiều rộng 6m, chiều dài hết thửa đất với giá tiền 245.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Ngày 14/5/2021, hai bên thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao

hẹn đến 16/6/2021, ông C sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh. Hai bên thoả thuận nếu đến thời hạn được ghi trong hợp đồng đặt cọc mà ông C không chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh thì ông C phải hoàn trả số tiền cọc và chịu phạt cọc, tổng số tiền cọc phải trả và số tiền phạt cọc theo thoả thuận trong hợp đồng là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Ngày 14/5/2021, vợ chồng anh đặt cọc số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) cho ông C. Ngày 24/5/2021, ông C lấy thêm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nhưng không viết giấy tờ gì cả. Đến hạn ngày 16/6/2021 thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng ông C chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh vẫn để cho ông C thêm thời gian để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh nhưng đến năm 2022, vợ chồng anh vẫn không thấy ông C làm thủ tục chuyển nhượng như đã hứa. Vợ chồng anh liên hệ với ông C yêu cầu ông C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C nói các con ông không đồng ý cho ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông không bán đất cho vợ chồng anh nữa, ông C không trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc như đã thoả thuận. Đồng thời ông C vẫn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Xét thấy có dấu hiệu lừa đảo phạm tội hình sự gia đình anh có làm đơn tố cáo lên các cơ quan chức năng. Vợ chồng anh được Công an và Viện kiểm sát hướng dẫn làm thủ tục đến Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc xem xét giải quyết.

Do hai bên không tìm được hướng giải quyết vụ việc nên vợ chồng anh làm đơn yêu cầu UBND xã L giải quyết tranh chấp giữa hai bên nhưng kết quả không thống nhất được. Nay, vợ chồng anh làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc buộc ông Quách Văn C hoàn trả cho vợ chồng anh số tiền đã đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thửa thửa đất số 15, tờ bản đồ số 20 của ông Quách Văn C, địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa, số tiền cọc là 190.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu) và số tiền phạt cọc là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), tổng số tiền cọc và phạt cọc là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Quách Văn C phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu) và số tiền phạt cọc là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), tổng số tiền cọc và phạt cọc là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Quách Văn C trình bày: Tháng 5 năm 2021 ông có bán cho anh H 6m đất tại làng Đ (Nay là thôn L), xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa với số tiền là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu). Anh H có đưa cho ông số tiền 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng) về sau do các con ông không đồng ý cho ông bán nên ông không tách bì cho anh H được nên ông đề nghị trả số tiền và xin trả lãi theo lãi suất Ngân hàng nhưng anh H không đồng ý, anh H có viết giấy lên ban hòa giải của xã muốn phạt tiền đặt cọc là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng) tổng là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Sau đó ban hòa giải xã giải quyết cho ông phải trả cho anh H là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Sau đó anh H gửi đơn lên Tòa án nhân

dân huyện Ngọc Lặc đề giải quyết, khi Tòa án giải quyết thì Tòa án cũng nhất trí cho ông phải trả cho anh **H** từ 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng) lên 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) theo ban Hòa giải của xã. Sau về con ông đi đường bị ngã xe gãy xương hàm mặt nên gia đình có gặp nhiều khó khăn nên chưa trả được số tiền nói trên cho đến nay mọi việc đã tạm ổn nên ông xin trả lại cho anh **H** số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án tại các phiên hòa giải do Tòa án tổ chức ông cũng thống nhất để ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông sẽ thực hiện chuyển nhượng đất cho anh **H** theo hợp đồng. Ông đề nghị trong vòng 10 ngày sau ngày hòa giải sẽ có kết quả của việc thực hiện hợp đồng, nếu hai bên không thực hiện được hợp đồng trên thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Cho đến nay các bên không thống nhất được nội dung giải quyết vụ án nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử.

* Phần tranh tụng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa nguyên đơn anh **H** và chị **H1** vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông **Quách Văn C** phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu) và số tiền phạt cọc là 360.000.000 (Ba trăm sáu mươi triệu đồng), tổng số tiền cọc và phạt cọc là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Ông **Quách Văn C** có ý kiến do hiện tại ông không thể chuyển nhượng được đất cho vợ chồng anh **H** và chị **H1** theo hợp đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên ông đề nghị chỉ trả cho vợ chồng anh **H** và chị **H1** số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Tại phiên tòa ông **C** có đơn và đề nghị Tòa án xem xét miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật cho ông vì ông là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh **Quách Văn H** và chị **Phạm Thị H1** khởi kiện yêu cầu ông **Quách Văn C** yêu cầu trả số tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

[2] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa anh **Quách Văn H** và ông **Quách Văn C** được viết tay đề ngày 14/05/2021 tại gia đình ông **Quách Văn C**, hợp đồng đặt cọc không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng và nội dung vụ án:

[3.1] Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ 20 có địa chỉ ở **Làng Đ (nay là thôn L) xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**, có chiều rộng 6m, chiều dài hết phần đất. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng ... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2021 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ 20 có địa chỉ ở **Làng Đ (nay là thôn L) xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**. Diện tích thửa đất theo hợp đồng đặt cọc là 145m². Xét hợp đồng đặt cọc là do nguyên đơn chị **Phạm Thị H1** tự viết tay tại gia đình ông **Quách Văn C** và đã đọc lại cho bị đơn ông **C** nghe và thống nhất ký kết (Hợp đồng đặt cọc này không có phụ lục hợp đồng nào kèm theo). Như vậy trước khi đặt cọc nguyên đơn anh **H** đã biết rõ nguyên hiện trạng cũng như thủ tục pháp lý về thửa đất, tức là tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 15, tờ bản đồ 20 có địa chỉ ở **Làng Đ (nay là thôn L) xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông **Quách Văn C**, gia đình ông **C** có đủ giấy tờ pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này cho phía nguyên đơn. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng cho đến nay anh **H** nhiều lần yêu cầu ông **C** thực hiện giao dịch trong hợp đồng, nhưng ông **C** vẫn không thực hiện và nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định “*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 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2021 đã thể hiện rõ anh **Quách Văn H** đã đặt cọc cho ông **Quách Văn C** số tiền 180.000.000đ (sau này anh đưa thêm cho ông **C** 10.000.000đ) số tiền còn lại hai bên thỏa thuận lúc nào ông **Quách Văn C** thực hiện việc chuyển nhượng thì anh **Quách Văn H** chuyển đủ số tiền còn lại, thời gian đặt cọc và thanh toán đến ngày 16/6/2021. Hai bên cam kết và thỏa thuận “*Quá thời hạn như thỏa thuận nếu bên ông **Quách Văn C** không bán chuyển nhượng tài sản cho ông **Quách Văn H** thì bên ông **Quách Văn C** phải bồi thường cho ông **Quách Văn H** gấp ba lần số tiền ông **Quách Văn H** đã đặt cọc cho ông **Quách Văn C**, tổng số tiền hoàn trả cọc và bồi thường cọc theo hợp đồng đặt cọc là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng)*”. Hết thời gian như thỏa thuận kể từ ngày 16/6/2021 ông **Quách Văn C** không tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận, do đó ông **Quách Văn C** đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn anh **Quách Văn H** yêu cầu bị đơn ông **Quách Văn C** phải trả lại số tiền đặt cọc 190.000.000đ (*một trăm chín mươi triệu đồng*) và buộc ông **C**

phải chịu tiền phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét lời khai của các đương sự thấy rằng: Hai bên đều thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2021 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ 20 có địa chỉ ở **Làng Đ (nay là thôn L) xã L, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**. Diện tích thửa đất theo hợp đồng đặt cọc là 145m². Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên bán, ông **C** đã vi phạm hợp đồng như đã thỏa thuận, lý do anh **H** đưa ra để chứng minh việc ông **C** vi phạm hợp đồng là đến thời hạn như đã thỏa thuận ông **C** không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho anh **H** khi đến thời hạn. Xét lời trình bày của anh **H** phù hợp với lời trình bày và sự thừa nhận của ông **C**, việc hai bên thỏa thuận, khi có thỏa thuận khác thì phải thống nhất đưa nội dung vào trong hợp đồng, hoặc khi thay đổi thỏa thuận phải có phụ lục hợp đồng kèm theo và được cả hai bên đồng ý thống nhất cùng thực hiện. Về phía bị đơn ông **C** cho rằng hợp đồng đặt cọc ký kết với anh **H** không thực hiện được là do xuất phát từ phía ông, gia đình và các con ông không thống nhất và đồng ý ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh **Quách Văn H** do đó ông không thực hiện như đã thỏa thuận được, hiện tại quan điểm của ông là xin được trả cho anh **H** số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Như vậy lỗi làm cho giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do phía bị đơn ông **Quách Văn C**, ông **Quách Văn C** phải chịu hoàn toàn hậu quả của việc hợp đồng do vi phạm theo cam kết và thỏa thuận giữa các bên. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc anh **Quách Văn H** và chị **Phạm Thị H1** khởi kiện ông **Quách Văn C** là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu và đề nghị của ông **Quách Văn C** trả cho anh **Quách Văn H** số tiền là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, anh **Quách Văn H** và chị **Phạm Thị H1** không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nên ý kiến của ông **Quách Văn C** không có cơ sở để xem xét.

[5] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Ông **Quách Văn C** phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa ông **Quách Văn C** có đơn xin miễn nộp tiền án phí do đó HĐXX căn cứ vào quy định tại điểm đ Điều 12, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn tiền án phí cho ông **Quách Văn C**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117 và Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Quách Văn H** và chị **Phạm Thị H1** đối với ông **Quách Văn C** về việc buộc ông **Quách Văn C** phải trả lại số tiền đặt cọc là 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 360.000.000đ (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*), tổng số tiền ông **Quách Văn C** phải bồi thường theo thỏa thuận tại hợp đồng là 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Quách Văn C** được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Trả lại cho anh **Quách Văn H** và chị **Phạm Thị H1** số tiền 4.500.000đ (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0004316 ngày 07/5/2024 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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:

- VKSND huyện Ngọc Lặc;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Lặc;
- Lưu.

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

Phạm Xuân Thành

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Hà Thị Hòa

Phạm Thanh Hùng

Phạm Xuân Thành