

Bản án số: **55/2024/DS-ST**
Ngày: 12-9-2024
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 XUÂN LỘC, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Hồ Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Ông Đỗ Văn Thiêm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công H, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân T, Luật sư - Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn N, sinh năm: 1969

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị P, sinh năm: 1974

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông N, bà P và ông T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Công H trình bày:

Ngày 04/4/2022, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn

N và bà Lê Thị P diện tích đất 4.000 m² thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 đất tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, ông đã đặt cọc cho ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P 02 lần với tổng số tiền là 700.000.000 đồng, cụ thể: Lần thứ nhất vào ngày 04/4/2022, đặt cọc số tiền là 600.000.000 đồng; Lần thứ hai vào ngày 16/7/2022, đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 04/4/2022 ghi nhận các nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Số tiền còn lại sẽ giao vào ngày 04/8/2022. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông N và P phải làm thủ tục tách diện tích đất 4.000 m² chuyển nhượng cho ông thành 04 thửa đất riêng, mỗi thửa có diện tích là 1000 m². Nếu hết ngày 04/8/2022 mà ông không giao hết số tiền còn lại thì ông sẽ mất số tiền đã đặt cọc; ngược lại, nếu hết ngày 04/8/2022, ông N, bà P không làm thủ tục tách thửa cho ông như đã thỏa thuận thì ông N và P sẽ phải trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng. Đến hết ngày 04/8/2022, ông N và bà P không thực hiện được việc tách thửa đất cho ông như đã thỏa thuận.

Hiện nay, ông không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N và bà P nữa; ông yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải trả cho ông số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông N và bà P phải trả cho ông số tiền là 1.400.000.000 đồng. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với vợ chồng ông N, bà P đã ký kết ngày 04/4/2022. Ngoài ra, ông không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã đặt cọc và không có yêu cầu gì thêm.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn N trình bày:*

Ông cùng vợ là bà Lê Thị P là chủ sử dụng diện tích đất khoảng 18.000 m² thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn N (diện tích cụ thể và năm cấp giấy chứng nhận là thời gian nào thì ông không nhớ vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này khi ông làm thủ tục tách thửa Nhà nước đã thu hồi lại).

Vào tháng 04/2022, vợ chồng ông và ông Nguyễn Công H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4.000 m² đất thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25, xã S; giá chuyển nhượng thỏa thuận là 850.000.000 đồng/1.000 m², hai bên thống nhất và ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà vào ngày 04/4/2022 tại nhà riêng của ông bà, có người làm chứng là bà Dương Thị D. Nội dung thỏa thuận: ông bà chuyển nhượng cho ông H 4.000 m² đất thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25, xã S (ngang mặt tiền đường

nhựa là 40 mét, sâu 100 mét), đất trồng tiêu, chuyển tiền vào tài khoản số 590225248912 mở tại ngân hàng N3 mang tên Bùi Trọng N1 (là con trai ông bà); tổng giá trị chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng) lệ phí công chứng, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân và phí khác bên ông bà chịu (Bên ông bà chịu toàn bộ chi phí tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất).

Ngày 04/4/2022, ông H đã đặt cọc cho ông bà số tiền 600.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, tới ngày 04/6/2022 sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng và làm thủ tục công chứng. Ông bà đã làm thủ tục nộp tại cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đối với phần đất ông bà đã nhận cọc chuyển nhượng, đã có giấy hẹn nhận kết quả nhưng ông H nói để từ từ nhờ dịch vụ làm cho nhanh.

Tới ngày 16/7/2022, giữa ông bà và ông Nguyễn Công H lập lại một hợp đồng khác để sửa đổi một số điều khoản trong hợp đồng ký ngày 04/4/2022. Về nội dung diện tích đất chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng không thay đổi, hai bên bổ sung thêm nội dung tách diện tích đất 4.000 m² chuyển nhượng thành 04 thửa nhỏ, mỗi thửa có diện tích 1.000 m². Bên phía ông H đặt cọc thêm cho ông bà là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H đã đặt cọc cho ông bà là 700.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 04/8/2022. Số tiền còn phải thanh toán là 2.700.000.000 đồng. Khi ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 xong thì hai bên có hủy hợp đồng đã ký kết ngày 04/4/2022 đi (Ông có chụp hình lại nên ông cung cấp cho Tòa án hình chụp hợp đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng xong, vợ chồng ông bà giao cho dịch vụ làm giấy tờ do bên ông Hải giới t để làm thủ tục tách thửa. Nhưng thời điểm đó Nhà nước có chính sách mới về đất đai, không cho tách 4.000 m² thành 04 thửa đất mỗi thửa có diện tích là 1.000 m² nữa nên hồ sơ bị trả về. Trước tình hình đó, ông bà và phía ông H có thỏa thuận lại tách 4.000 m² thành 02 thửa đất, mỗi thửa có diện tích 2.000 m² và có lập hợp đồng mới, tuy nhiên thời điểm lập hợp đồng này vào ngày 23/9/2022 có nhiều nội dung không phù hợp như sai tên của ông là Bùi Văn N nhưng trên hợp đồng ghi Nguyễn Văn N2; người làm chứng không phải là người đã chứng kiến theo hai hợp đồng đặt cọc trước kia; số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng ghi 800.000.000 đồng nên ông bà không ký. Sau khi ông bà không ký hợp đồng này thì ông H nói không mua đất của ông bà nữa, do ông bà làm trẽ hợp đồng và không ký lại hợp đồng. Ông H có nói với ông bà là ông H không có đủ tiền để nhận chuyển nhượng đất của ông bà thì ông có nói với ông H đất xuống giá thì ông bà cũng sẽ giảm giá chuyển nhượng cho ông H. Hiện nay, ông bà đã hoàn tất thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 4.000 m² thành 02 thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 2.000 m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai người con trai của ông bà. Nếu ông H vẫn muốn nhận chuyển nhượng đất của ông bà thì ông bà vẫn chuyển nhượng cho ông H 4.000 m² đất như

thỏa thuận, hoặc ông H không có điều kiện nhận chuyển nhượng hết 4.000 m² thì có thể nhận chuyển nhượng diện tích 2.000 m² hiện đã có giấy chứng nhận. Ông bà sẽ chuyển nhượng với giá 700.000.000 đồng/1.000 m².

Nếu ông H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của ông bà nữa thì ông đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H với số tiền là 700.000.000 đồng vì ông bà không làm gì vi phạm hợp đồng với ông H, ông bà vẫn mua bán hàng hoá, ông bà vẫn tích cực làm thủ tục tách thửa. Việc không thực hiện được việc tách phần đất chuyển nhượng cho ông H thành 04 thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 1.000 m² là do nguyên nhân khách quan, do thời điểm đó Nhà nước có thay đổi chính sách về đất đai chứ không phải do ông bà không làm hoặc không hợp tác thực hiện. Ông không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông với ông H đã ký kết ngày 04/4/2022. Ngoài ra, ông không trình bày gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Văn N. Nếu ông H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của ông bà nữa thì bà đồng ý trả số tiền cọc là 700.000.000 đồng cho ông H. Tuy nhiên, bà không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H với số tiền là 700.000.000 đồng vì việc không thực hiện được việc tách phần đất chuyển nhượng cho ông H thành 04 thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 1.000 m² là do thời điểm đó Nhà nước có thay đổi chính sách về đất đai chứ không phải do ông bà không làm hoặc không hợp tác thực hiện. Bà không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng bà với ông H đã ký kết ngày 04/4/2022. Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:* Bị đơn ông N và bà P không thực hiện được cam kết theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông H. Việc UBND huyện X có văn bản trả lời việc không chấp nhận tách thửa là mối quan hệ giữa ông N và UBND huyện X; nếu Ủy ban ban hành quyết định không đúng quy định của pháp luật thì ông N khởi kiện đối với Ủy ban để giải quyết trong một vụ án khác, không liên quan đến tình tiết của vụ án này. Chiếu theo hợp đồng đặt cọc, ông N vi phạm thỏa thuận nên ông N phải chịu phạt vi phạm hợp đồng.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ những nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 91, 96, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, ông H khởi kiện yêu cầu buộc ông N và bà P trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đến phiên hòa giải ngày 28/6/2024, ngoài yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại, ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, ông H không có đơn khởi kiện bổ sung và Tòa án không thụ lý, do đó không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022 của ông H.

Căn cứ Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Án lệ số 25/2018/AL đề nghị tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công H đối với ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P; buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Công H tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng của ông Nguyễn Công H đối với Bùi Văn N và bà Lê Thị P.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Công H khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải trả cho ông số tiền đã đặt cọc và yêu cầu bồi thường số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc. Đây là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”. Quan hệ pháp luật này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Người bị kiện ông Bùi Văn N có đăng ký thường trú tại ấp B, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án: ông H khởi kiện ông N nên xác định ông H là nguyên đơn, ông N là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H yêu cầu ông Lê Xuân T, Luật sư Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H nên xác định ông T là là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H theo quy định tại Điều 75 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông H yêu cầu ông N và bà P phải trả số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại;

việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ bà Lê Thị P nên xác định bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày biết quyền lợi của mình bị xâm phạm theo Điều 429 Bộ luật Dân sự. Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022, thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 04/4/2022 đến ngày 04/8/2022. Ngày 01/11/2022, ông H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án; do đó việc khởi kiện là còn trong thời hạn theo quy định.

[5] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Tại đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu buộc ông N và bà P trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tại phiên hòa giải ngày 28/6/2024, ngoài yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại, ông H còn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022; ông N và bà P đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung; bị đơn bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022.

Tại phiên tòa, ông H, ông N, và bà P xác định không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022. Do đó, không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 04/4/2022.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6.1] Các đương sự đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và việc đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng giữa ông Nguyễn Công H với vợ chồng ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P là có thật. Các bên thỏa thuận ông N bà P chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 4.000 m² thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên, ông H đã đặt cọc cho ông N 02 lần với tổng số tiền là 700.000.000 đồng, cụ thể: Lần thứ nhất vào ngày 04/4/2022, đặt cọc số tiền là 600.000.000 đồng; Lần thứ hai vào ngày 16/7/2022, đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 04/4/2022 ghi nhận các nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Số tiền còn lại sẽ giao vào ngày 04/8/2022. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông N và P cam kết tách diện tích đất 4.000 m² chuyển nhượng cho ông H thành 04 thửa đất riêng, mỗi thửa đất có diện tích là 1000 m².

[6.2] Đối với yêu cầu trả lại số tiền cọc là 700.000.000 đồng:

Ông Nguyễn Công H yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải trả cho ông số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa, ông N và bà P đồng ý trả lại cho ông H số tiền ông H đã đặt cọc là

700.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6.3] Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng:

Ông H yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà P phải bồi thường cho ông H số tiền là 700.000.000 đồng, vì lý do ông N, bà P không thực hiện được việc tách thửa cho ông H như đã thỏa thuận.

Ông N và bà P không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông H với số tiền là 700.000.000 đồng theo vì ông bà không vi phạm hợp đồng với ông H, ông bà vẫn mua bán hàng hoàng, ông bà vẫn tích cực làm thủ tục tách thửa. Việc không thực hiện được việc tách phần đất chuyển nhượng cho ông H thành 04 thửa đất, mỗi thửa có diện tích là 1.000 m² là do thời điểm đó Nhà nước có thay đổi chính sách về đất đai chứ không phải do ông bà không làm hoặc không hợp tác thực hiện.

Xét Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà được ký kết ngày 04/4/2022 giữa bên nhận cọc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P với bên đặt cọc ông Nguyễn Công H; Điều 4 của Hợp đồng nêu trên có nội dung:

Điều 4: Các thỏa thuận khác:

- Bên A cam kết được toàn quyền định đoạt Bất động sản nêu trên, nhà đất chuyển nhượng không thuộc đối tượng quy hoạch điện lưới, thừa kế gia đình hay tranh chấp đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

- Bên B có quyền chỉ định người đứng tên nhận chuyển nhượng mà không cần sự đồng ý của bên A.

- Nếu thửa đất trên nằm trong dự án quy hoạch, điện lưới quốc gia thì bên A phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bên B.

- Đến thời gian hẹn nêu trên, nếu bên B không tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì bên B mất toàn bộ số tiền đã chuyển cho bên A. Ngược lại, nếu bên A không bán cho bên B như đã thỏa thuận hoặc bất động sản nêu trên liên quan đến tranh chấp, thừa kế gia đình thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền bên B đã chuyển, đồng thời bồi thường cho bên B một khoản tiền là gấp 2 lần số tiền đặt cọc 700.000.000 VNĐ (Bảy trăm triệu đồng).

Xét lời trình bày của ông N và bà P về việc ông bà không vi phạm thỏa thuận cam kết tách phần đất chuyển nhượng thành 4 thửa đất, mỗi thửa có diện tích 1.000 m². Tại Văn bản số 3047/VPĐK ngày 12/6/2023 (Bút lục 50), Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X cho biết: “Ngày 09/04/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X có tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa đất của hộ ông Bùi Văn N đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 xã S, nội dung chia tách cụ thể: thửa thứ nhất khoảng 1.000 m², thửa thứ 2 khoảng 2.000 m², thửa thứ 3 khoảng 1.000 m², thửa thứ 4 phần diện tích còn lại (ONT=200²). Văn phòng đăng ký đất

đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đã ký xác nhận việc tách thửa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ. Đồng thời, chuyển toàn bộ hồ sơ cho Phòng T1 tham mưu trình UBND huyện xem xét giải quyết theo quy định theo khoản 2 Điều 8 Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ. Kết quả của UBND huyện được thể hiện qua văn bản trả lời chuyển trả cho chủ sử dụng đất thông qua bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện.” Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N và bà P đã thực hiện việc nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 xã S.

Tại Văn bản số 3523/UBND-NL ngày 13/5/2024 của UBND huyện X về việc cung cấp thông tin cho Tòa án (Bút lục 96) cho biết: *“Khoảng tháng 7/2022, hộ ông Bùi Văn N lập thủ tục xin tách thửa thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25, xã S thành 4 thửa đất mới để chuyển quyền sử dụng đất và được UBND huyện chưa chấp thuận cho phép tách thửa tại Văn bản số 6609/UBND-TNMT ngày 20/7/2022”.*

Tại Văn bản số 6609/UBND-TNMT ngày 20/7/2022 của UBND huyện X về việc chưa chấp thuận cho phép tách thửa đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 xã S trả lời cho hộ ông Bùi Văn N (Bút lục 94) UBND huyện X đã thông báo: *“Việc hộ ông Bùi Văn N đề nghị tách thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 xã S thành 4 thửa đất mới để chuyển quyền sử dụng đất không phù hợp với chủ trương, định hướng quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện X. Hiện nay UBND huyện đang thực hiện chỉ đạo của cấp có thẩm quyền về việc chấn chỉnh công tác quản lý đất đai, tách thửa chuyển nhượng đất nông nghiệp, phân lô bán nền và đồng thời rà soát xử lý các trường hợp có vi phạm về sử dụng đất, hoạt động kinh doanh bất động sản, thuế thu nhập chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 7 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ, UBND huyện X chưa chấp thuận đơn đề nghị tách thửa của hộ ông Bùi Văn N”.*

Căn cứ văn bản số 3523/UBND-NL ngày 13/5/2024 của UBND huyện X, Văn bản số 6609/UBND-TNMT ngày 20/7/2022 của UBND huyện X; Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đ quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; thỏa thuận tách phần đất chuyển nhượng 4.000 m² thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ số 25 xã S thành 4 thửa đất mỗi thửa đất có diện tích 1.000 m² tại thời điểm ngày 04/4/2022 phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Đ. Quá trình thực hiện thủ tục tách thửa, ông N đã thực hiện đúng quy định của địa phương thời điểm nhận đặt cọc nhưng chưa được UBND huyện X chấp nhận là do khách quan. Lỗi dẫn tới việc ông N và P không thể thực hiện đúng

cam kết với ông H thuộc về khách quan.

Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, tình huống án lệ: Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giải pháp pháp lý: Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc. Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL, việc ông N và bà P không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông N và bà P bồi thường thiệt hại số tiền là 700.000.000 đồng.

[8] Về án phí: Do yêu cầu buộc ông N và bà P trả lại số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng của ông H được chấp nhận nên ông N và bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng (20.000.000 đồng + (700.000.000 đồng - 400.000.000 đồng) x 4%).

Do yêu cầu buộc ông N và bà P bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền đặt cọc với số tiền là 700.000.000 đồng của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng (20.000.000 đồng + (700.000.000 đồng - 400.000.000 đồng) x 4%).

[9] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều Điều 328, Điều 357, Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H về việc buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải trả lại số tiền ông Nguyễn Công H đã đặt cọc.

Buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Công H số tiền là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H về việc buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải bồi thường cho ông Nguyễn Công H số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

3. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Công H phải chịu 32.000.000 đồng (*Ba mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Công H đã nộp là 27.000.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu đồng*) theo biên lai thu số 0006994 ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc. Ông Nguyễn Công H còn phải nộp 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Buộc ông Bùi Văn N và bà Lê Thị P phải liên đới chịu 32.000.000 đồng (*Ba mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Quỳnh Hương

