

Bản án số: 03/2025/ST-DS
Ngày 19 - 3 - 2025
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Hiếu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Sơn và bà Nguyễn Kim Oanh
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Khuất Thị Mỹ Dung, Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2025/TLST - DS ngày 18 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963. (có mặt)
Nơi cư trú: Thôn PX, xã VX, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội
- Bị đơn: Ông Kiều Duy L, sinh năm 1953. (vắng mặt)
Nơi cư trú: Thôn X, xã SP, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền: Anh Kiều Duy C, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn X, xã SP, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Năm 2024, bà Nguyễn Thị N biết gia đình ông Kiều Duy L ở Thôn X, xã SP, huyện Phúc Thọ có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ 18, diện tích 275m² tại xã SP, huyện Phúc Thọ (sau đây gọi là thửa đất số 120). Bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất này nên gặp ông L. Hai bên thống nhất thỏa thuận: Ông L chuyển nhượng cho bà thửa đất số 120 với giá 1.470.000.000 đồng, ông L chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 đúng với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nếu diện tích thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ thì ông L phải có trách

nhiệm làm thủ tục đính chính cho khớp. Ngày 22/10/2024, các bên đã lập Hợp đồng đặt cọc, nội dung: Bà N đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bà N đặt cọc, ông L phải hoàn tất các thủ tục, giấy tờ để các bên ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 120. Nếu ông L Không hoàn tất được các thủ tục như đã thỏa thuận nêu trên hoặc ông L không chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa thì ông L phải trả cho bà N toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc và ông L phải chịu phạt cọc bằng số tiền bà N đã đặt cọc. Cùng ngày 22/10/2024, bà N đã đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000đồng và ông L đã nhận đủ số tiền 200.000.000đồng đặt cọc. Tiếp đó, bà N mời Công ty đo đạc đến đo thửa đất số 120, kết quả số đo diện tích thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ. Bà N yêu cầu ông L làm thủ tục đính chính cho khớp giữa diện tích đất thực tế và diện tích đất trong GCNQSDĐ nhưng ông L không thực hiện, nên không thực hiện được công chứng giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 120 từ ông L sang bà N. Sau đó, ông L không đồng ý chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa.

Trải qua thời gian dài, các bên vẫn không thống nhất được phương án giải quyết để thực hiện được giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 120. Bà N thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị vi phạm nghiêm trọng mà bên phía ông L không có thiện chí để giải quyết vụ việc. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kiều Duy L phải trả cho bà số tiền gồm: Tiền đặt cọc 200.000.000đồng và tiền phạt cọc 200.000.000đồng, tổng cộng 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

*** Bị đơn là ông Kiều Duy L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là anh Kiều Duy C trình bày:**

Ông Kiều Duy L là chủ sử dụng thửa đất số 120. Nguồn gốc thửa đất này là của ông cha để lại cho ông L, không ai khác có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất này. Năm 2005, UBND huyện Phúc Thọ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 120 cho hộ ông Kiều Duy L. Thửa đất này, ông L chỉ trồng cây cối, rau màu, không xây dựng công trình gì. Năm 2024, gia đình có công việc nên ông L muốn bán thửa đất số 120. Bà Nguyễn Thị N đến gặp ông L để hỏi mua. Hai bên cùng thỏa thuận: Ông L chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 với giá 1.470.000.000đồng; ông L cam kết chuyển nhượng cho bà N đúng với diện tích đất theo GCNQSDĐ, nếu diện tích thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ thì ông L phải có trách nhiệm làm thủ tục đính chính cho khớp. Ngày 22/10/2024, các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà N đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000đồng và ông L đã nhận đủ 200.000.000đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bà N đặt cọc, ông L phải hoàn tất các thủ tục, giấy tờ để các bên ký kết Hợp đồng công chứng

chuyển nhượng thửa đất số 120. Nếu ông L không hoàn tất được các thủ tục như đã thỏa thuận nêu trên hoặc ông L không chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa thì ông L phải trả cho bà N toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc và ông L phải chịu phạt cọc bằng số tiền bà N đã đặt cọc.

Sau khi các bên ký kết xong hợp đồng đặt cọc vào ngày 22/10/2024, bà N gọi Công ty đo đạc đến đo thửa đất số 120, kết quả số đo thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ. Ông L bảo bà N làm thủ tục đính chính cho khớp diện tích giữa thực tế và diện tích trong GCNQSDĐ thì bà N bảo phải chờ khoảng 3-4 tháng mới xong. Nhưng lúc đó, gia đình ông L có việc cần tiền ngay nên ông L bảo không chờ được và không bán đất nữa. Sau đó, ông L đã làm thủ tục tặng cho con trai là anh Kiều Duy C thửa đất số 120. Cơ quan chuyên môn đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 120 đứng tên anh C, nhưng do bà N có đơn ngăn chặn nên anh C chưa được nhận GCNQSDĐ về.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kiều Duy L phải trả cho bà N số tiền gồm: Tiền đặt cọc 200.000.000đồng và tiền phạt cọc 200.000.000đồng, tổng cộng 400.000.000đ, ông L chỉ đồng ý trả cho bà N 200.000.000đồng tiền đặt cọc, không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa, bà N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L phải trả cho bà N 200.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng phạt cọc, tổng cộng 400.000.000đồng. Anh C đại diện theo ủy quyền của ông L đồng ý ông L trả cho bà N 200.000.000đồng tiền đặt cọc và xin bà N tiền phạt cọc vì hiện ông L đã già yếu và có nhiều bệnh. Bà N không đồng ý. Ngoài ra, tại phiên tòa, bà N vẫn có thiện chí mua lại thửa đất số 120 với giá 1.700.000.000đồng nhưng anh C đòi bán với giá 10.000.000đ/m² thì bà N không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, buộc ông Kiều Duy L phải trả cho bà Nguyễn Thị N tiền đặt cọc 200.000.000đồng và tiền phạt cọc 200.000.000đồng, tổng cộng 400.000.000đồng. Về án phí: Ông L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đối với yêu cầu đòi tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị N:

Ông Kiều Duy L là chủ sử dụng thửa đất số 120. Năm 2024, gia đình có công việc nên ông L giao bán thửa đất số 120. Bà Nguyễn Thị N có nhu cầu nhận chuyển

nhượng nên đến gặp ông L để hỏi mua. Hai bên cùng thỏa thuận: Ông L chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 với giá 1.470.000.000đồng; ông L cam kết chuyển nhượng cho bà N đúng với diện tích đất theo GCNQSDĐ, nếu diện tích thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ thì ông L phải có trách nhiệm làm thủ tục đính chính cho khớp. Ngày 22/10/2024, các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà N đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000đồng và ông L đã nhận đủ 200.000.000đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bà N đặt cọc, ông L phải hoàn tất các thủ tục, giấy tờ để các bên ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 120. Nếu ông L không hoàn tất được các thủ tục như đã thỏa thuận nêu trên hoặc ông L không chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa thì ông L phải trả cho bà N toàn bộ số tiền 200.000.000đồng đã nhận đặt cọc và ông L phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000đồng cho bà N.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N gọi Công ty đo đạc đến đo thửa đất số 120, kết quả số đo thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ. Bà N yêu cầu ông L làm thủ tục đính chính cho khớp giữa diện tích đất thực tế và diện tích đất trong GCNQSDĐ nhưng ông L không thực hiện, nên không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 120 từ ông L sang bà N. Sau đó, ông L không đồng ý chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa mà ông L lại làm thủ tục tặng cho con trai là anh Kiều Duy C thửa đất số 120. Cơ quan chuyên môn đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 120 đứng tên anh C, nhưng do bà N có đơn ngăn chặn nên anh C chưa được nhận GCNQSDĐ về.

Xét thấy, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 120 giữa ông Kiều Duy L và bà Nguyễn Thị N thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2024 được các bên xác lập hoàn toàn tự nguyện, theo đó ông L chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 với giá 1.470.000.000đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bà N đặt cọc, ông L phải hoàn tất các thủ tục, giấy tờ để các bên ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 120, ông L cam kết đất đủ diện tích so với GCNQSDĐ. Nếu ông L không hoàn tất được các thủ tục như đã thỏa thuận nêu trên hoặc ông L không chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa thì ông L phải trả cho bà N toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc và ông L phải chịu phạt cọc bằng số tiền đã nhận đặt cọc của bà N. Bà N và ông L đều xác nhận bà N đã đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000đồng vào ngày 22/10/2024 để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 120. Sau khi đặt cọc, bà N gọi Công ty đo đạc đến đo thửa đất số 120, kết quả số đo thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSDĐ. Bà N yêu cầu ông L làm thủ tục đính chính cho khớp giữa diện tích đất thực tế với diện tích đất trong GCNQSDĐ nhưng ông L không thực

hiện, mà việc đính chính này chỉ bên ông L mới làm được, nên không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 120 từ ông L sang bà N. Sau đó, ông L không đồng ý chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 120 nữa mà ông L lại làm thủ tục tặng cho con trai là anh Kiều Duy C thửa đất số 120. Cơ quan chuyên môn đang làm thủ tục cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 120 đứng tên anh C, nhưng do bà N có đơn ngăn chặn nên sự việc bị tạm dừng. Như vậy, ông L đã vi phạm thỏa thuận, không làm thủ tục đính chính để khớp diện tích giữa thực tế với GCNQSDĐ của thửa đất số 120, từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 120. Không chỉ dừng lại ở vi phạm đó, ông L lại làm thủ tục tặng cho anh Kiều Duy C thửa đất số 120 trong khi thửa đất này đang có tranh chấp giữa ông L với bà N. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà N khởi kiện yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc của bà Nguyễn Thị N:

Do ông L vi phạm thỏa thuận, không làm thủ tục đính chính để khớp diện tích giữa thực tế với GCNQSDĐ của thửa đất số 120, từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 120 (như phân tích tại mục [1]) và các bên không có thỏa thuận khác về việc phạt cọc. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Bà N yêu cầu đòi tiền phạt cọc đối với ông L là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Ông Kiều Duy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ông L sinh năm 1953, năm nay đã trên 60 tuổi; do vậy, căn cứ quy định của Luật Người cao tuổi thì ông L thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự. Hoàn trả bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Kiều Duy L.

2. Buộc ông Kiều Duy L phải trả cho bà Nguyễn Thị N 200.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Về lãi suất chậm trả: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật

dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Kiều Duy L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp. (Biên lai thu số 0013430 ngày 18/02/2025 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Phúc Thọ)

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Các đương sự được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Đức Hiếu

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Đức Hiếu

