

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN THÀNH
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 03/2023/DSST

Ngày: 28/02/2023.

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN THÀNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Dũng;

Bà Nguyễn Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Thành tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28/02/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thuận Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2022/TLST - DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐST- DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Đình T, sinh năm 1986.

HKTT: Xóm 3, thôn Đại M, xã Hoài T, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.
(Có mặt)

Bị đơn: Ông Vũ Khắc H, sinh năm 1958.

HKTT: Thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.
(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1957.

HKTT: Thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.
(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự tại Toà án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn là anh Lê Đình T trình bày:

Anh và ông Vũ Khắc H có mối quan hệ quen biết với nhau từ trước. Khoảng tháng 3/2021 ông H muốn bán 120m² đất tại thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Do anh cũng có nhu cầu mua nên anh đã gặp ông H để hai bên thỏa thuận mua bán, ông H đồng ý bán cho anh phần diện tích đất trên với giá thỏa thuận là 1.140.000.000 đồng.

Sau khi anh và ông H thỏa thuận miệng với nhau xong, ngày 06/4/2021 anh và ông H ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Vợ chồng ông Vũ Khắc H, Nguyễn Thị Q nhận đặt cọc của anh số tiền 100 triệu đồng để bán cho anh thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, diện tích 120m² tại thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh với giá 1.140.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 06/4/2021 đến ngày 16/5/2021. Ông H nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với anh làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất anh sẽ phải giao đủ số tiền còn lại cho ông H. Ông H sẽ hỗ trợ anh 15 triệu đồng để làm thủ tục tách Sổ đỏ.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, anh đã giao cho ông H số tiền 100 triệu, sau đó ông H đã đưa luôn cho anh số tiền hỗ trợ tách sổ là 15 triệu đồng. Như vậy thực tế anh chỉ giao cho ông H số tiền đặt cọc là 85 triệu đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì trong vòng 40 ngày anh sẽ làm xong thủ tục công chứng, chuyển nhượng và nếu anh đề nghị thì ông H sẽ đến phối hợp cùng anh. Ngay sau khi anh và ông H ký hợp đồng đặt cọc thì đến chiều cùng ngày, do bận việc nên anh có nhờ anh Lê Đình Nhận đưa ông H đến Trung tâm hành chính công huyện Thuận Thành để đề nghị cung cấp giấy tờ và thủ tục liên quan đến việc tách thửa đất mà ông H chuyển nhượng cho anh. Khoảng 2- 3 ngày sau khi ký hợp đồng, anh có mời đơn vị đến đo đạc hiện trạng và sau đó anh được biết vị trí phần diện tích đất mà ông H đã chỉ để bán cho anh có một phần nằm ngoài phạm vi của thửa 181 và phần này liên quan đến thửa đất của con trai ông H. Do vậy muốn tách được thửa đất mà ông H bán cho anh thì trước đó phải gộp cả thửa đất của con trai ông H vào thành một thửa thì sau đó mới tách được. Hơn nữa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 181 mang tên hộ ông Vũ Khắc H nên phải được sự đồng ý của các con ông H. Anh đã gặp anh Vũ Khắc Hoan là con trai ông H nhưng anh Hoan không đồng ý đưa giấy tờ cho anh và không đồng ý bán thửa đất với giá thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc vì vậy anh không thể làm được thủ tục tách thửa theo thời gian đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nay anh đề nghị Tòa án buộc ông H phải hoàn trả lại anh số tiền đặt cọc là 85 triệu và số tiền phạt cọc là 100 triệu đồng.

Anh T xác nhận trong Hợp đồng đặt cọc có ghi tên vợ ông H (bà Nguyễn Thị Q) tuy nhiên thực tế khi hai bên ký hợp đồng và khi anh giao tiền cho ông H thì vợ ông H không có mặt và không ký hợp đồng đặt cọc mà số tiền này anh chỉ giao cho một mình ông H do vậy anh chỉ yêu cầu một mình ông H phải có trách nhiệm trả anh số tiền này.

Phía bị đơn là ông Vũ Khắc H trình bày:

Ông và anh Lê Đình T có mối quan hệ quen biết với nhau nên khoảng tháng 3/2021 anh T có hỏi mua của ông 120m² đất thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14 tại thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. (Thửa đất này có diện tích 274,7m² và được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận ngày 20/8/2007 mang tên hộ ông Vũ Khắc H). Ông đồng ý bán cho anh T với giá

thỏa thuận là 1.140.000.000 đồng. Sau khi ông và anh T thỏa thuận miệng với nhau xong thì đến ngày 06/4/2021 ông và anh T ký hợp đồng đặt cọc và nội dung Hợp đồng như anh T trình bày là đúng.

Nhưng từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông không thấy anh T đến thông báo cho ông đến phối hợp để làm thủ tục sang tên. Cho đến khoảng cuối năm 2021 anh T đến nhà ông bảo ông đi làm thủ tục cùng anh T nhưng ông không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh T với giá trong hợp đồng đặt cọc nữa. Vì vậy ông và anh T đã thỏa thuận miệng với nhau với giá chuyển nhượng mới là 1.600.000.000 đồng, anh T cũng đồng ý. Sau đó anh T và ông đã đi photô các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng sau đó anh T không quay lại nữa. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T vì ông chưa vi phạm hợp đồng và ông đề nghị 02 phương án:

Thứ nhất: Nếu anh T muốn lấy đất ông vẫn đồng ý bán thửa đất trên cho anh T với giá 1.500.000.000 đồng và trừ đi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, anh T còn phải trả cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng.

Thứ hai: Nếu anh T không muốn lấy đất thì ông sẽ trả lại anh T số tiền 85 triệu đồng nhưng ông sẽ trả dần trong thời hạn 08 tháng. Còn số tiền phạt cọc 100 triệu đồng thì ông không đồng ý trả anh T.

Ngoài ra ông H xác nhận trong hợp đồng có ghi tên vợ ông (Nguyễn Thị Q) tuy nhiên ông khẳng định số tiền cọc là do một mình ông nhận, vợ ông không biết việc ông ký hợp đồng đặt cọc này và không nhận số tiền này nên một mình ông sẽ có trách nhiệm giải quyết vụ việc này.

Ông H cũng xác nhận việc anh T có đến gặp con trai ông là Vũ Khắc Hoan và con trai ông không đồng ý bán thửa đất với giá ghi trong hợp đồng đặt cọc nên con trai ông không đưa giấy tờ cho anh T. Con trai ông nói phải bán với giá 1.600.000.000 đồng và ông phải tách phần còn lại của thửa đất mang tên con trai ông thì con trai ông mới đồng ý. Do vậy ông cũng nhất trí với ý kiến của con trai ông nên sau này ông và anh T đã có việc thỏa thuận miệng mua bán thửa đất với giá 1.600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

+ Anh Lê Đình T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Anh đề nghị Tòa án buộc ông H phải hoàn trả lại anh số tiền đặt cọc là 85 triệu đồng và số tiền phạt cọc là 50 triệu đồng. Tổng số là 135 triệu đồng.

+ Ông Vũ Khắc H đồng ý trả lại anh H số tiền 135 triệu đồng với điều kiện đợi sau khi ông bán được miếng đất trên thì ông sẽ trả. Nếu anh T không đồng ý đợi thì ông sẽ không đồng ý trả anh T số tiền trên.

+ Kiểm sát viên phát biểu và kết luận về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 26, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 1 khoản 1, 2 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đình T.

Buộc ông Vũ Khắc H phải trả anh Lê Đình T số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 là 85.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng số là 135.000.000 đồng

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự giác chấp hành thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Hoàn trả anh Lê Đình T số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Khắc H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 giữa ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Q với anh Lê Đình T có nội dung:

Bên A (ông H, bà Q) nhận đặt cọc của bên B (anh T) số tiền 100 triệu đồng để bán cho anh T thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, diện tích 120m² tại thôn Ngọc Nội, xã Trạm Lộ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất số AI 778242) với giá 1.140.000.000 đồng.

Bên B nhận cọc trước số tiền 100 triệu đồng; Số tiền còn lại 1040.000.000 đồng sẽ trừ đi 80.000.000 đồng tiền phí gộp tách sổ và chi phí khác;

Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 06/4/2021 đến ngày 16/5/2021. bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A sẽ phải giao đủ số tiền còn lại cho bên B.

Thỏa thuận về thuế và lệ phí: Bên B có trách nhiệm đóng thuế trước bạ, thuế phi nông nghiệp, thuế TNCN, phí công chứng. Bên A hỗ trợ bên B tách sổ với số tiền 15.000.000 đồng. Bên B chịu trách nhiệm làm sổ. Bên B sẽ thanh toán tiền còn lại khi nhận được sổ đỏ.

Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam kết tài sản này không có thừa kế của gia đình, không có tranh chấp. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên A thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số

tiền hoàn trả và bồi thường bằng 200 triệu đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc trên...

Trong hợp đồng có chữ ký và điểm chỉ của ông T, anh H và anh Lê Đình Nhận là người làm chứng.

Như vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 giữa ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Q với anh Lê Đình T là hợp pháp, khi ký kết các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong vòng 40 ngày anh T sẽ làm xong thủ tục công chứng, chuyển nhượng và ông H sẽ phối hợp cùng anh T. Như vậy sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh T đã thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, đã thực hiện các công việc để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó trên địa bàn huyện Thuận Thành phải cách ly y tế do tình hình dịch bệnh COVID nên đây yếu tố khách quan. Tuy nhiên sau đó do phía ông H không đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho anh T với giá thỏa thuận trong hợp đồng nên không đồng ý giao giấy tờ của thành viên trong gia đình ông H để anh T đi làm thủ tục tách thửa vì vậy xác định lỗi thuộc về ông H. Do phía ông H có lỗi nên yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ, cần chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, anh T xin rút một phần tiền phạt cọc trong hợp đồng, anh chỉ yêu cầu ông H phải trả anh số tiền đặt cọc là 85 triệu đồng và số tiền phạt cọc là 50 triệu đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của anh T, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Liên quan trong vụ án này còn có bà Nguyễn Thị Q (là vợ ông H). Mặc dù trong hợp đồng có ghi tên bà Q tuy nhiên khi ký kết hợp đồng bà Q không có mặt, không nhận tiền của anh T mà chỉ một mình ông H nhận. Hơn nữa anh T chỉ yêu cầu một mình ông H và ông H cũng cam kết một mình ông H sẽ có trách nhiệm. Do vậy Tòa án xét thấy không cần buộc bà Q phải có trách nhiệm cùng với ông H trả anh T số tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của anh T.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.750.000 đồng. Tuy nhiên do ông Vũ Khắc H thuộc trường hợp được miễn án phí (**người cao tuổi nên**) do vậy căn cứ điểm đ khoản 1, 2 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326 của UBTVQH miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 147, 228, 235, 244, 264 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Đình T.

Buộc ông Vũ Khắc H phải trả anh Lê Đình T số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2021 là 85.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng số là 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi năm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự giác chấp hành thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án này 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ số tiền án dân sự sơ thẩm là 6.750.000 đồng cho ông Vũ Khắc H.

Hoàn trả anh Lê Đình T 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0005780 ngày 07/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Thành.

3. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND huyện Thuận Thành;
- THADS huyện Thuận Thành;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Minh Thu