TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2018/DS-ST
Ngày: 05/9/2018.
"*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Vũ Công Đạt.
2. Ông Trương Quang Chinh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quý Tỉnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2017/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2018 về việc; *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐXXST-DS ngày 20/7/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T.
Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L.
Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà nguyên đơn ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L nên vào ngày 16/8/2016 vợ chồng ông M, bà T đã đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, bà L số tiền 25.000.000 đồng để đảm bảo cho việc sang nhượng lô đất có diện tích 600m^2 (12m mặt đường quốc lộ 14 x 50m chiều sâu) tọa lạc tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm này, lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đặt cọc có được lập thành biên bản viết tay do con dâu của ông T, bà L là chị Trần Thị Tr viết. Theo đó, hợp đồng đặt cọc được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữa 01 (một bản). Nội dung của hợp đồng là vợ chồng ông M, bà T đặt cọc cho vợ chồng ông T bà L số tiền 25.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 600m^2 (12m mặt đường quốc lộ 14 x 50m chiều sâu)

tọa lạc tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá tại thời điểm đó là 60.000.000 đồng/01m đất (tính bề ngang), tổng giá trị của lô đất tại thời điểm đó là 720.000.000 đồng. Khi nào trả đủ số tiền 720.000.000 đồng thì vợ chồng ông T, bà L phải hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên nào sai thì phải chịu trách nhiệm. Mãi về sau này ông M, bà T phát hiện ra việc ông T, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên một người khác. Ông M, bà T đã đến nhà ông T bà L 02 lần vào tháng 12/2017 và tháng 01/2018 để yêu cầu trả lại số tiền 25.000.000 đồng đã đặt cọc thì ông T, bà L không đồng ý, ông M, bà T tiếp tục đề nghị đưa cho ông T bà L đủ số tiền 720.000.000 đồng để ông T bà L giao lô đất có diện tích nêu trên nhưng ông T, bà L cũng không đồng ý. Do vậy, ông M, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L phải trả số tiền 50.000.000 đồng. Trong đó, 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và 25.000.000 đồng tiền phạt cọc do ông T, bà L đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T nên vào ngày 16/8/2016, ông T, bà L đã nhận đặt cọc số tiền 25.000.000 đồng của vợ chồng ông M, bà T để đảm bảo cho việc sang nhượng lô đất có diện tích 600m^2 (12m mặt đường quốc lộ 14 x 50m chiều sâu) tọa lạc tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá tại thời điểm đó là 60.000.000 đồng/01m đất (tính bề ngang), tổng giá trị của lô đất tại thời điểm đó là 720.000.000 đồng. Khi nhận đặt cọc có lập thành biên bản viết tay 02 (hai) bản, mỗi bên giữa 01 (một) bản để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Khi nào vợ chồng ông M, bà T trả đầy đủ số tiền 720.000.000 đồng thì vợ chồng ông T, bà L phải hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho ông M, bà T, nếu bên nào sai thì phải chịu trách nhiệm. Thời hạn thực hiện như trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên thỏa thuận là 30 (ba mươi) ngày. Sau thời gian đặt cọc khoảng một tháng rưỡi thì con gái ông M bà T là Phạm Thị L có đến nhà ông T, bà L yêu cầu nhận lại tiền cọc và trình bày lý do ông M bà T mua đất cho chị L nhưng không có khả năng mua nữa nên xin được nhận lại tiền cọc. Tuy nhiên ông T, bà L không đồng ý trả cọc cho chị L vì ông M bà T là người đặt cọc, nếu ông M bà T không mua nữa thì phải chịu mất cọc. Nhưng do chị L trình bày hoàn cảnh nên ông T, bà L nói với chị L là không trả đủ tiền cọc cho chị L nhưng nếu bán được mảnh đất đó thì sẽ đưa lại cho chị L một ít tiền. Sau đó, ông T, bà L không thấy bất kỳ ai bên phía gia đình ông M có động tĩnh gì. Theo ông T, bà L được biết thì vào khoảng tháng 10/2016 âm lịch ông M, bà T có mua của ông Đặng Văn T1 một lô đất khác mà không thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký. Theo hợp đồng đặt cọc thì đã quá 30 (ba mươi) ngày mà vợ chồng ông M, bà T không thực hiện thì ông M, bà T đã vi phạm hợp đồng nên vào ngày 06/12/2016 vợ chồng ông T, bà L đã làm hợp đồng chuyển nhượng lô đất có diện tích nêu trên cho vợ chồng ông Đường Xuân X và bà Nguyễn Thị Đ. Do vậy vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L không đồng ý trả cho vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T số tiền 50.000.000 đồng (trong đó, 25.000.000 đồng đặt cọc và 25.000.000 đồng tiền phạt cọc) do vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại bản tự khai người làm chứng Đường Xuân X trình bày:

Tôi với ông M, bà T, ông T, bà L không có mối quan hệ thân thích gì, vào khoảng

tháng 12/2016 vợ chồng tôi có mua của ông T, bà L một lô đất với giá 59.000.000đ/01m ngang, tổng giá trị lô đất là 708.000.000 đồng/12m ngang, lô đất tọa lạc tại thôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 72, 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Vào ngày 16/8/2016, giữa vợ chồng ông M, bà T và vợ chồng ông T, bà L có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 25.000.000 đồng để mua lô đất có giá trị là 720.000.000 đồng. Việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của cả hai bên, vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng. Bác yêu cầu phạt cọc 25.000.000 đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp hợp đồng dân sự (hợp đồng đặt cọc) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Vào ngày 16/8/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L với vợ chồng ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T có lập giấy cọc tiền do ông M cung cấp với nội dung: *"Ông Phạm Bá M và bà Đặng Thị T có mua của ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Thị L một mảnh đất có diện tích……. tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Với giá 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) trên 1m. Ông bà M T có đặt cọc trước cho ông bà T L 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng). Khi nào ông bà M T trả đầy đủ tiền thì ông bà T L phải hoàn thành hợp đồng mua bán. Nếu bên nào sai sót thì phải chịu trách nhiệm*, có chữ ký của ông Nguyễn Đình T". Nhưng đến nay ông T, bà L không tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M, bà T như đã thỏa thuận mà ông T, bà L đã chuyển nhượng lô đất nói trên cho người khác. Ông M, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà L phải trả lại tiền đặt cọc, tiền phạt cọc là 25.000.000đ x 2 = 50.000.000 đồng. Về phía ông T, bà L thừa nhận có làm giấy đặt cọc tiền ngày 16/8/2016, và cung cấp cho Toàn án một giấy cọc tiền với nội dung *"Ông Phạm Bá M và bà Đặng Thị T có mua của ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Thị L một mảnh đất có diện tích 12m dọc QL14 sâu 50m tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Với giá*

60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) trên 1m. Ông bà M T có đặt cọc trước cho ông bà T L 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng). Khi nào ông bà M T trả đầy đủ tiền thì ông bà T L phải hoàn thành hợp đồng mua bán. Nếu bên nào sai sót thì phải chịu trách nhiệm. (Thời hạn 30 ngày) có chữ ký của ông Phạm Bá M và ông Nguyễn Đình T*"*. Sau khi nhận tiền cọc nhưng ông M, bà T không thực hiện hợp đồng và theo ông T, bà L được biết thì ông M, bà T đã mua một lô đất khác của ông Đặng Văn T1 vào khoảng tháng 10 âm lịch năm 2016, nên vào tháng 12/2016 ông T, bà L đã bán lô đất nói trên cho vợ chồng ông Đường Xuân X. Do vợ chồng ông M, bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông T, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T, không chấp nhận trả lại tiền cọc, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016 là hoàn toàn tự nguyện và các bên trong giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, về nội dung cũng như hình thức không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông Phạm Bá M và bà Đặng Thị T cho rằng ông Nguyễn Đình T và bà Hoàng Thị L không thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa các bên và đã bán đất ông bà đã đặt cọc tiền cho người khác và xuất trình giấy đặt cọc không thể hiện diện tích đất đặt cọc và không thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng có chữ ký bên nhận tiền cọc là ông Nguyễn Đình T. Về phía ông T, bà L cho rằng ông M, bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, hết thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng ông M, bà T không thực hiện hợp đồng và xuất trình giấy đặt cọc tiền có thể hiện diện tích đất đặt cọc và thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 30 ngày có chữ ký của bên đặt cọc là ông Phạm Bá M và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đình T. Xét chứng cứ các bên đương sự cung cấp thì thể hiện hai giấy cọc tiền cùng đề ngày 16/8/2016 có nội dung khác nhau, một giấy thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng có chữ ký của bên đặt cọc là ông Phạm Bá M và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đình T; một giấy không thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng có chữ ký của bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Đình T. Việc cùng một nội dung đặt cọc nhưng có hai giấy nhận tiền cọc thể hiện nội dung khác nhau dẫn đến việc các bên căn cứ vào hợp đồng của mình đang giữ để thực hiện hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc của hai bên là ngang nhau vì vậy cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông M, bà T, buộc ông T, bà L phải hoàn trả số tiền 25.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 16/8/2016 cho ông M, bà T. Bác yêu cầu phạt cọc số tiền 25.000.000 đồng của ông M, bà T.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu một phần án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận tương ứng số tiền 25.000.000đ là 1.250.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L phải chịu 1.250.000 đồng án phí DSST là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T. Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho ông M, bà T.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

Bác yêu cầu phạt cọc số tiền 25.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2016 của ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T.

[2]. Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm Bá M, bà Đặng Thị T phải chịu 1.250.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí ông Phạm Bá M đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004822 ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Hoàng Thị L phải chịu 1.250.000 đồng án phí DSST.

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

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Lê Anh Thái

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.