

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 44^a/2024/DS- ST

Ngày: 19 - 9 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Giang;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Như Tạ và ông Lê Thế Kỳ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều O - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại Phòng án Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2024/TLST-DS ngày 01/4/2024; về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 88/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Bích T, sinh năm 1987; cư trú: Tổ H, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh 1962 và ông Hồ Đức H, sinh năm 1963; cư trú: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/5/2022, giữa tôi và bà Trần Thị B, ông Hồ Đức H thỏa thuận đặt cọc thửa đất 165, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại thôn C, xã K, huyện Đ; số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Thời hạn cọc là 90 ngày, kể từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/8/2022. Mục đích đặt cọc là để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà Trần Thị B ông Hồ Đức H không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận mà bán đất cho người khác. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 và yêu cầu bà Trần Thị B, ông Hồ Đức H trả tiền cọc 300.000.000 đồng.

Tôi không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có lời khai thừa nhận về việc ký kết hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày là đúng; tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả 300.000.000 đồng tiền cọc bị đơn không đồng ý. Vì bị đơn không có khả năng trả số tiền này; thửa đất 165, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại thôn C, xã K, bị đơn đã bán cho người khác. Nếu nguyên đơn có nhu cầu mua tiếp bị đơn sẽ bán cho nguyên đơn thửa đất khác.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả tiền cọc 300.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền cọc 300.000.000 đồng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả tiền cọc, phạt cọc. Xác định, quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Bị đơn có địa chỉ tại xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đắk R’Lấp thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, là để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 165, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Thời hạn cọc là 90 ngày, kể từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/8/2022. Xét thấy, hợp đồng

đặt cọc được ký kết là sự tự nguyện ý chí của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng đảm bảo nên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, H1 đặt cọc mua đất có hiệu lực.

[4] sau khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận, khi hoàn tất thủ tục cấp GCNQSDĐ bị đơn đã bán cho người khác. Xét thấy, đối tượng của hợp đồng không còn; vì vậy, nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 và yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Bị đơn đề nghị bán cho nguyên đơn thửa đất khác, nhưng không được nguyên đơn đồng ý.

[6] Về phạt cọc: Nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022, giữa bà Võ Thị Bích T và bà Trần Thị B ông Hồ Đức H.

1.2. Buộc bị đơn bà Trần Thị B ông Hồ Đức H trả cho nguyên đơn Võ Thị Bích T tiền cọc 300.000.000 đồng.

1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Bà Trần Thị B ông Hồ Đức H phải nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị Bích T số tiền 7.500.000 đồng theo biên số 0002593 ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Đã ký