

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 132/2023/DS-ST
Ngày 25/7/2023
“*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng.
2. Ông Đỗ Văn Dược.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà H, Mi Chan Niê – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 666/2022/TLST-DS ngày 01/12/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2023/QĐXXST -DS ngày 26/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2023/QĐST-DS ngày 13/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Ái T.

Địa chỉ: Thôn 3, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức S.

Địa chỉ: 228 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bị đơn: Bà H’ B, ông Y D.

Địa chỉ: Thôn 6, buôn E, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Đức T.

Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người làm chứng: Chị H N và chị H N1.

Địa chỉ: Thôn 6, buôn E, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Đức S trình bày như sau:

Vào ngày 22/01/2019 giữa Tú và Bà H' B, ông Y D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại buôn E, xã C, thành phố B, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 83, thuộc giấy chứng nhận QSD đất số DA 204629 mang tên hộ Bà H' B, ông Y D.

Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước được tổng số tiền 630.000.000 đồng. Nhưng do việc chuyển nhượng gặp trục trặc về mặt giấy tờ, chuyển đổi mục đích QSD đất nên các bên không thực hiện được.

Nay với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông S đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Bà H' B, ông Y D có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Ái T số tiền đã nhận cọc còn lại 630.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 630.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi khởi kiện đã yêu cầu là 287.565.000 đồng thì nay xin rút không yêu cầu trả tiền lãi nữa. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn Bà H' B, ông Y D thống nhất trình bày như sau:

Vào ngày 22/01/2019 giữa ông T và Bà H' B, ông Y D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại buôn E, xã C, thành phố B, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 83, thuộc giấy chứng nhận QSD đất số DA 204629 mang tên hộ Bà H' B, ông Y D.

Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước số tiền 650.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 120.000.000 đồng, nhưng do việc chuyển nhượng gặp trục trặc về mặt giấy tờ, chuyển đổi mục đích QSD đất nên Bà H' B, ông Y D trả lại ông T số tiền 400.000.000 đồng, nay còn lại số tiền 350.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn ông T khởi kiện thì bị đơn có quan điểm là Bà H' B, ông Y D có trách nhiệm trả lại cho ông Đoàn Ái T số tiền đã nhận cọc còn lại 350.000.000 đồng, tương đương với 5m đất.

Việc ký hợp đồng mua bán đất là với ông T, không biết ông T là ai, không giao dịch mua bán đất với ông T. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T trình bày:

Theo yêu cầu của ông T vào ngày 22/01/2019 thông qua ông T có đặt cọc mua đất của vợ chồng Bà H' B, ông Y D, số tiền đã đặt cọc để mua đất là 750.000.000 đồng, sau đó lấy về 400.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng. Nay vợ chồng Bà H' B, ông Y D không đồng ý bán đất cho ông T nữa thì ông T đề nghị bà H' B, ông Y D phải trả lại 350.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và phạt cọc là 350.000.000 đồng. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Tại bản tự khai người làm chứng chị H N và chị H N1 trình bày:

Chị H N và chị H N1 là con Bà H' B, ông Y D, nay thống nhất với ý kiến của ông Y D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Vào ngày 22/01/2019 giữa Tú và Bà H' B, ông Y D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại buôn E, xã C, thành phố B, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 83, thuộc giấy chứng nhận QSD đất số DA 204629 mang tên hộ Bà H' B, ông Y D.

Nay các bên tranh chấp đề nghị HĐXX, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà H' B, ông Y D ngày 22/01/2019 là vô hiệu.

Bị đơn trả nguyên đơn số tiền đã nhận cọc còn lại là 350.000.000 đồng.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về nội dung vụ án: Căn cứ giấy đặt cọc ngày 22/01/2019 thì giữa ông Đoàn Ái T và Bà H' B, ông Y D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại buôn E, xã C, thành phố B, nay là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 83, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 204629 mang tên hộ Bà H' B, ông Y D.

Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước số tiền 630.000.000 đồng sau đó đưa thêm 120.000.000 đồng, tổng số tiền đã trả 750.000.000 đồng. Nhưng do không làm được giấy tờ, chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất nên các bên không đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bà H' B, ông Y D trả lại ông T số tiền 400.000.000 đồng nay còn lại số tiền 350.000.000 đồng. Nay các bên tranh chấp nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Yêu cầu bị đơn Bà H' B, ông Y D trả lại số tiền đã nhận cọc là 630.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ giấy đặt cọc ngày 22/01/2019, thể hiện Bà H' B, ông Y D có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đoàn Ái T diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại Buôn E, xã C, thành phố B, giá thỏa thuận chuyển nhượng 750.000.000 đồng. Sau khi các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng phía bị đơn Bà H' B, ông Y D đã trả lại cho nguyên đơn

ông T 400.000.000 đồng, còn nợ lại 350.000.000 đồng là thực tế, khách quan, phù hợp với thông báo của ông T gửi cho bị đơn, phù hợp với biên bản hòa giải tại UBND xã C.

Mặt khác, căn cứ giấy đặt cọc ngày 22/01/2019 thể hiện Bà H' B, ông Y D có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đoàn Ái T diện tích đất là 10m x 30m, thuộc thửa đất số 76b, tờ bản đồ số 27, tại Buôn E, xã C, thành phố B, diện tích đất này không tiếp giáp mặt đường và là đất nông nghiệp chưa được chuyển đổi lên đất ở, diện tích đất mà các thỏa thuận chuyển nhượng trên không đủ hạn mức tách thành một thửa độc lập. Vì vậy, giấy đặt cọc ngày 22/01/2019, được ký kết giữa Bà H' B, ông Y D Jan Ê và ông Đoàn Ái T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 22/01/2019 được ký kết giữa Bà H' B, ông Y D với ông Đoàn Ái T là vô hiệu.

Buộc bị đơn Bà H' B, ông Y D phải trả số tiền đã nhận cọc cho ông Đoàn Ái T là 350.000.000 đồng.

[3.2]. Yêu cầu bị đơn Bà H' B, ông Y D trả số tiền phạt cọc là 630.000.000 đồng, là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.3]. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4]. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền lãi là 287.565.000 đồng, là hoàn toàn tự nguyện nên hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ giải quyết, xét xử đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi là 287.565.000 đồng.

[3.5.]. Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T cho rằng thông qua ông T ông là người đặt cọc mua đất của bị đơn, nay bị đơn không bán đất cho ông thì phải trả cho ông T số tiền đã nhận cọc và phạt cọc là 700.000.000 đồng. Nhưng ý kiến này của ông T phía nguyên đơn, bị đơn không thừa nhận, ông T cũng không phải là chủ thể của hợp đồng đặt cọc nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của ông T.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn Bà H' B, ông Y D phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Ái T 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản khi nào thu được của Bà H' B, ông Y D

[5]. Về án phí: Bị đơn Bà H' B, ông Y D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và $350.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 17.500.000$ đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Ái T số tiền 21.563.000 đồng (do bà Phí Thị Bích H nộp thay) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0022748 ngày 28/11/2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà ông Đoàn Ái T.

Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 22/01/2019 được ký kết giữa bên đặt cọc ông Đoàn Ái T và bên nhận cọc Bà H' B, ông Y D là vô hiệu.

Buộc bị đơn Bà H' B, ông Y D có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn ông Đoàn Ái T số tiền đã nhận cọc là 350.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Đoàn Ái T về việc buộc bị đơn Bà H' B, ông Y D trả số tiền lãi là 287.565.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn Bà H' B, ông Y D phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Ái T 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản khi nào thu được của Bà H' B, ông Y D.

Về án phí: Bị đơn ông Bà H' B, ông Y D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Ái T số tiền 21.563.000 đồng (do bà Phí Thị Bích H nộp thay) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0022748 ngày 28/11/2022.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- *TA tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND TP. BMT;*
- *CCTHADS TP. B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: HS + VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Đình Thanh