TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HỒ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2020/DS-ST
Ngày: 28 – 9 – 2020
"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 toạ phiên tòa: Ông Trần Duy Đức
Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Phúc Tiếng
2. Ông Lê Đình Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Nguyễn Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thụ lý số: 816/2020/TLST-DS ngày 27/12/2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2020/QĐXX-DS ngày 04/9/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Bà Sơn Thị Ngọc U; Nơi cư trú: Đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U: Ông Huỳnh Đặng Quốc H, sinh năm 1986, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020); Nơi cư trú: Đường M, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2/ Ông Phan Ngọc L; Nơi cư trú: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Bị đơn*: vợ chồng ông Lê Anh T, sinh năm 1985 và bà Mai Nữ Hoàng A, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Đường A12, thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Huỳnh Đặng Quốc H, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Đường M, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U là ông Huỳnh Đặng Quốc H trình bày:

Vào ngày 11/4/2019, bà Mai Nữ Hoàng A có chuyển nhượng thửa đất số 398, tờ bản đồ số 69, diện tích 133,9 m^2, đất tọa lạc tại thôn B, xã C, thành phố B do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/8/2018 mang tên ông Lê Anh T, với giá 810.000.000 đồng. Vợ chồng bà U đã xem đất và đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng (có lập văn bản hợp đồng đặt cọc). Đồng thời hẹn 10 ngày sau cả hai bên sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, sau đó bà A và ông T nói lý do đất đang tranh chấp không chuyển nhượng được và hứa hẹn sau đó nhiều lần. Sau gần tám tháng không thấy vợ chồng bà A và ông T chuyển nhượng đất cho bà U nên bà U khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/4/2019 và yêu cầu vợ chồng ông T và bà A phải trả số tiền đã nhận cọc và tiền đền bù tiền cọc theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Ngọc L trình bày:

Vào ngày 08/8/2019, ông thỏa thuận với vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CP 067644, thửa đất số 521, tờ bản đồ số 25, diện tích 130 m^2, đất tọa lạc tại thôn 3, xã C, thành phố B với giá 890.000.000 đồng, ông L đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Đến ngày 09/8/2019 ông L đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng và ngày 10/8/2019 đặt cọc tiếp 65.000.000 đồng. Tổng cộng đã đặt cọc cho vợ chồng bà A và ông T số tiền 265.000.000 đồng. Sau đó bà A, ông T viết giấy cam kết đến ngày 19/8/2019 sẽ ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, đến hẹn nhưng bà A và ông T đã không thực hiện đúng cam kết làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Do vậy, ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải

quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với vợ chồng bà A và ông T vào ngày 08/8/2019, buộc vợ chồng ông T, bà A phải trả số tiền cọc là 265.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc là 265.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Ngọc L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 65.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà A và ông T phải trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không thể lấy lời khai, công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất được.

Tuy nhiên, bị đơn có gửi cho Tòa án đơn giải trình với nội dung: Việc vợ chồng bà A và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng đất theo như nguyên đơn trình bày là đúng. Ông L đã đặt cọc cho cho vợ chồng bà A và ông T số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 08/8/2019. Đến ngày 09/8/2019 đưa tiếp số tiền 100.000.000 đồng và ngày 10/8/2019 đưa tiếp số tiền 65.000.000 đồng. Tổng cộng là 265.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bà A và ông T xác định thì do ngày 10/8/2019, ông L có nói là không có khả năng mua lô đất nói trên và xin không thực hiện giao dịch nữa thì vợ chồng bà A đồng ý, đồng thời sẽ thương lượng tiền đã đặt cọc sau.

Những người làm chứng trình bày:

Bà Đàm Thị H trình bày: Bà là mẹ đẻ của bà Sơn Thị Ngọc U, vào ngày 11/4/2019, bà cùng bà U đến nhà bà Mai Nữ Hoàng A để yêu cầu giao sổ bìa đỏ của lô đất mà bà U đã đặt cọc, nhưng cô A vẫn không giao sổ đỏ và viết giấy cam kết với nội dung có bán cho bà U diện tích đất 5 x 25m, thổ cư 60 m^2 mặt đường chính thôn B, xã C, thành phố B, cô A cam kết 01 tháng 10 ngày sau sẽ giao sổ đỏ cho bà U để làm thủ tục.

Ông Vũ Trọng H trình bày: Ông là nhân viên kinh doanh của Công ty Bất động sản Gia Khang. Vào ngày 08/8/2019, ông có chứng kiến ông Phan Ngọc L có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 521, tờ bản đồ số 25, địa chỉ tại xã C, thành phố B với giá chuyển nhượng là 890.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt

không có lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U và nguyên đơn ông Phan Ngọc L, buộc bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Trần Anh T phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông L, trả 250.000.000 đồng cho bà U. Chấp nhận các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Các nguyên đơn là bà Sơn Thị Ngọc U và nguyên đơn ông Phan Ngọc L khởi kiện bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T có địa chỉ tại thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai, kiểm tra giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất với bị đơn được. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do do vậy Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Ngọc L xin rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc là 65.000.000 đồng và xin rút đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng ngày 09/8/2019 và không yêu cầu phạt cọc; đại diện của nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U rút yêu cầu khởi kiện về phạt cọc đối với bị đơn. Việc các đương sự rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U và nguyên đơn ông Phan Ngọc L khởi kiện bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T về việc trả tiền đặt cọc và phạt cọc do bị đơn vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện:

[4.1] Đối với nguyên đơn là bà Sơn Thị Ngọc U khởi kiện bị đơn vợ chồng ông Lê Anh T và bà Mai Nữ Hoàng A phải trả số tiền đã đặt cọc là 250.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1.1] Vào ngày 11/4/2019 nguyên đơn đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng cho bị đơn ông Lê Anh T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 398, tờ bản đồ số 69, diện tích 133,9 m^2 với giá 810.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận miệng với nhau là 10 ngày sau sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá thời hạn trên nhưng phía bị đơn là bà A và ông T không thực hiện đúng cam kết với lý do đất đang có tranh chấp nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được.

[4.1.2] Xét việc nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền 250.000.000 đồng đã đặt cọc là có căn cứ; Bởi lẽ, khi các bên ký hợp đồng đặt cọc mục đích là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 736872 thì vào thời điểm ngày 11/4/2019 ông Trịnh Minh Ph mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Anh T và được được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Buôn Ma Thuột đăng ký biến động ngày 18/4/2019. Sau đó, đến ngày 13/6/2019 ông Lê Anh T lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Hữu H và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Buôn Ma Thuột đăng ký biến động ngày 21/6/2019. Như vậy, tại thời điểm ngày 11/4/2019 các bên ký hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất thửa đất số 398, tờ bản đồ số 69, tọa lạc tại xã C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 736872 vẫn là của ông Trịnh Minh Ph chứ không phải của ông Lê Anh T. Do vậy, bà U không kiểm tra thông tin liên quan đến thửa đất nêu trên mà đã đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng cho ông T là cũng có phần lỗi. Đồng thời, ông T cũng có phần lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà tài sản chưa đứng tên mình. Do vậy, Hội đồng xét thấy giữa nguyên đơn bà U và bị đơn ông T và bà A đều cùng có lỗi trong việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để phạt cọc đối với bị đơn và cần buộc bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải trả số tiền đã nhận cọc là 250.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[4.2] Đối với nguyên đơn là ông Phan Ngọc L khởi kiện buộc bị đơn là vợ chồng ông Lê Anh T và bà Mai Nữ Hoàng A phải trả số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.2.1] Ngày 08/9/2019, ông L và vợ chồng bà A và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 521, tờ bản đồ số 25 diện tích 130 m^2 với giá 890.000.000 đồng, ông L đã đặt cọc 100.000.000 đồng sau đó hẹn sau 10 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, đến hẹn mặc dù ông L đã điện thoại nhiều lần nhưng vợ chồng bà A, ông T không nghe điện thoại và cũng không thực hiện như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

[4.2.2] Như vậy, xét việc nguyên đơn ông Phan Ngọc L khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền đã đặt cọc là có căn cứ; Bởi lẽ, tại thời điểm ngày 08/8/2019 các bên ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì thửa đất đã được ông T, bà A chuyển nhượng cho ông Tô Đức L vào ngày 19/6/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Buôn Ma Thuột đăng ký biến động vào ngày 19/8/2019. Như vậy, giữa bên nhận chuyển nhượng cũng không kiểm tra thông tin của thửa đất, và bên chuyển nhượng cũng không trung thực trong việc chuyển nhượng. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều có phần lỗi trong việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để phạt cọc đối với bị đơn và cần buộc bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải trả số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[5] Từ những vấn đề nêu tại các tiểu mục từ tiểu mục [4.1]-[4.2], Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Sơn Thị Ngọc U và nguyên đơn ông Phan Ngọc L. Buộc bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải trả cho bà Sơn Thị Ngọc U số tiền cọc là 250.000.000 đồng và trả cho ông Phan Ngọc L số tiền cọc là 100.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Về chi phí tiền giám định chữ ký, chữ viết: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U đã nộp số tiền 5.040.000 đồng để chi phí cho việc giám định nên bà U được nhận lại số tiền 5.040.000 đồng sau khi thu được của bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T là phù hợp.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 162, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U và của nguyên đơn ông Phan Ngọc L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 giữa bà Sơn Thị Ngọc U với ông Lê Anh T và hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2019 giữa ông Phan Ngọc L với vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T là vô hiệu.

Buộc bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải trả cho bà Sơn Thị Ngọc U số tiền cọc là 250.000.000 đồng và trả cho ông Phan Ngọc L số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí tiền giám định chữ ký, chữ viết: Vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải chịu số tiền 5.040.000 đồng tiền chi phí cho việc giám định chữ ký, chữ viết. Bà Sơn Thị Ngọc U được nhận lại số tiền 5.040.000 đồng sau khi thu được của bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là vợ chồng bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T phải chịu 17.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Sơn Thị Ngọc U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005557 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn ông Phan Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 12.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005556 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, Điều 7 và Điều 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh,VKSND tỉnh;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.B;
- Các đương sự liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Duy Đức