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: 05/2020/DS-ST
Ngày 14/02/2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa***:** Ông Phạm Văn Vĩ

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và bà Nguyễn Thị Bạn

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyệt Ánh- Là Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 707/2019/DSST ngày 03 tháng 12 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 02/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/QĐ-ST ngày 16/01/2020, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H(Có mặt).

Địa chỉ: 44 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

-Bị đơn: Ông Bùi Tấn Đ và bà Trần Thị H(Có mặt).

Địa chỉ: 259 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:Bà Phạm Thị T(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 205 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1] Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày:

Vào ngày 04/10/2019 tôi có lập hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Bùi Tấn Đ và bà Trần Thị H để mua lô đất diện tích 109,9 m^2, thửa đất số 579, tờ bản đồ số 61 đất đã được

UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp số 060983 ngày 06/10/2018 thay đổi chủ sở hữu ngày 15/2/2019 với giá 449.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 14/10/2019 sẽ giao đủ số tiền 429.000.000 đồng để mua lô đất trên.

Tuy nhiên đến ngày 06/10/2019 ông Đ, bà H thông báo cho tôi là không bán lô đất trên nữa vì tôi có rao bán lô đất trên qua Zalo và trả lại tiền cọc và không chịu tiền phạt cọc.

Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà H phải trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000 đồng. Tổng cộng 40.000.000 đồng, do ông Đ bà H không bán lô đất trên nên tôi không yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nữa vì ông Đ bà H đã thế chấp lô đất trên tại Ngân hàng.

2]. Bị đơn ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H trình bày: Tôi thừa nhận lời trình bày của ông H và bà Thảo.

Vào ngày 04/10/2019 vợ chồng tôi có lập hợp đồng đặt cọc với ông H để bán lô đất diện tích 109,9 m^2, thửa đất số 579, tờ bản đồ số 61 đất đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp số 060983 ngày 06/10/2018 thay đổi chủ sở hữu ngày 15/02/2019 đất tọa lạc tại xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với giá 449.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 14/10/2019 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và sẽ giao đủ số tiền 429.000.000 đồng để mua lô đất trên. Tôi thừa nhận đã nhận 20.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông H có bà T chứng kiến.

Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc thì tôi thấy ông H đăng trên Zalo để bán lô đất trên, vì trước khi thỏa thuận mua tôi đã nói bán rẻ hơn nếu ông H mua để ở, do vậy ngày 06/1/10/2019 vợ chồng tôi thông báo cho ông H là không bán nữa vì vợ chồng tôi chỉ bán cho người mua để ở và chấp nhận trả lại tiền cọc.

Nay ông H yêu cầu buộc vợ chồng tôi phải trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000 đồng. Tổng cộng 40.000.000 đồng thì vợ chồng tôi không đồng ý vì tôi chỉ bán cho người mua để ở chứ ông H mua kinh doanh bất động sản để bán lại cho người khác để kiếm lời, vợ chồng tôi không vi phạm hợp đồng đặt cọc vì sau 02 ngày đặt cọc đã thông báo lại cho ông H. Tôi chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Hiện quyền sử dụng đất trên tôi đang thế chấp tại Ngân hàng Nơ Trang Long vay số tiền 300.000.000 đồng.

3]Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị T trình bày: Tôi thừa nhận tôi và ông H là cộng tác viên của bất động sản Ngọc Trí việc mua bán, đặt cọc là có thật, chị H có quen biết tôi nên nhờ tôi đăng tin bán lô đất trên tôi đã giới thiệu ông H mua lô đất trên, nay tôi xác nhận có chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc và nhận tiền giữa hai bên, nay ông H khởi kiện ông Đ, bà H đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ kiện "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Phạm Văn H và bị đơn ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H đều thừa nhận vào ngày 04/10/2019 hai bên có có lập hợp đồng đặt cọc để mua lô

đất diện tích 109,9 m^2, thửa đất số 579, tờ bản đồ số 61 đất đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp số 060983 ngày 06/10/2018 thay đổi chủ sở hữu ngày 15/02/2019 với giá 449.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 14/10/2019 sẽ giao đủ số tiền 429.000.000 đồng để mua lô đất trên. Nếu đến ngày 14/10/2019 ông Đ bà H không bán lô đất trên thì phải đền lại tiền cọc cho ông H gấp đôi là 40.000.000 đồng và ngược lại nếu đến ngày 14/10/2019 ông H không mua lô đất trên thì mất số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Như vậy các bên đã thiết lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại điều 328 BLDS năm 2015, quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ.

Bị đơn ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H cho rằng nguyên đơn ông Phạm Văn H đã vi phạm đồng vì đã đăng trên Zalo để bán lô đất trên nhằm mục đích mua đi bán lại để kiếm lời nên ngày 06/10/2019 đã thông báo cho nguyên đơn từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 và không trả tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ vì nguyên đơn không vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng ngày 04/10/2019 việc bị đơn đã từ chối và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo như thỏa thuận đặt cọc ngày 04/10/2019 là vi phạm hợp đồng. Nội dung của hợp đồng đặt cọc các bên có cam kết nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất tiền đặt cọc, nếu bên chuyển nhượng không bán thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và chịu phạt cọc gấp đôi.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H trả số tiền 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật tương ứng với số tiền nhận cọc là 20.000.000 đồng, tổng cộng 40.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật cần được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 401, Điều 418 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H.

Buộc vợ chồng ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H số tiền 20.000.000đồng tiền đặt cọc và 20.000.000đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận ngày 04/10/2019. Tổng cộng là 40.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong giai đoạn chậm thi hành án.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt niêm yết hợp lệ.

2.Về án phí: Ông Bùi Tân Đ và bà Trần Thị H phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả co ông Phạm Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005193 ngày 06/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Phạm Văn Vĩ

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. BMT;*
- *Chi cục THADS Tp.BMT;*
- *P. Kiểm tra - TAND tỉnh;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*