

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2020/DS-ST
Ngày: 20/5/2020
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà H Bliắc Niê;
2. Ông Trần Dương Diêm.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên toà: Bà Hà Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 20/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐXXST-DS ngày 16/3/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Thôn 07, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, *có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Lê Dương T, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Ly L, sinh năm 1981, địa chỉ: Thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ly L: Ông Lê Dương T; (*văn bản ủy quyền số 000211 ngày 08/01/2020*) (đồng thời là bị đơn), *có mặt.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Thôn 07, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, *vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N: Ông Nguyễn Trường C, (*văn bản ủy quyền số 014325 ngày 10/12/2019*) (đồng thời là nguyên đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Trường C trình bày như sau:**

Ngày 08/9/2019 ông C cùng vợ là bà Hồ Thị N có thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Dương T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ly L về việc vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông C diện tích đất 360 m² đối với thửa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 với giá tiền là 496.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi sáu triệu đồng).

Khi chuyển nhượng hai bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà chỉ lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông C đã giao cho vợ chồng ông T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng) vợ chồng ông T hẹn sau 90 ngày sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) cho vợ chồng ông C. Nhưng cho đến nay ông T và bà L không thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vẫn đang thế chấp ở Ngân hàng nên ông T, bà L chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc. Quá trình chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và ông C cũng chưa tiến hành đo đạc, bàn giao đất trên thực tế. Sau khi ông T và bà L không thực hiện như cam kết trong Hợp đồng đặt cọc thì đã trả lại cho vợ chồng ông C số tiền nhận cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại cho đến nay chưa trả thêm khoản nào và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng đất và bàn giao đất cho vợ chồng ông C.

Nay ông C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu ông T và bà L phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa ông C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ½ số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Nếu ông T và bà L chậm trả số tiền trên thì đề nghị Tòa án tính lãi suất theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Tại địa phương ông C không thuộc hộ nghèo hay cận nghèo hay chế độ chính sách gì.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Lê Dương T trình bày:**

Ngày 08/9/2019 ông với vợ là bà Nguyễn Thị Ly L có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 360 m² của thửa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 cho vợ chồng ông Nguyễn Trường C và bà Hồ Thị N với giá tiền là 496.000.000đ (Bốn trăm, chín mươi sáu triệu đồng) như ông C trình bày là đúng.

Khi chuyển nhượng thì hai bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mới chỉ lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất mà ông C dùng làm căn cứ khởi kiện là đúng, trên thực tế hai bên cũng chưa thực hiện việc đo đạc và bàn giao đất. Theo Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông Tâm đã nhận của vợ chồng ông C, bà N số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là đúng, số tiền còn lại là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng) khi nào vợ chồng ông T thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà N thì ông C, bà N sẽ trả hết cho vợ chồng ông T, nhưng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện việc mua bán thì vợ chồng ông T đã thế chấp tại ngân hàng, do đó cho đến nay vợ chồng ông T vẫn chưa làm được thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà N nên vợ chồng ông T đã trả lại cho vợ chồng ông C, bà N số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại cho đến nay chưa trả khoản nào.

Nay vợ chồng ông C, bà N yêu cầu vợ chồng ông T, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) thì vợ chồng ông T, bà L đồng ý trả, nhưng do điều kiện, hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên đề nghị trả dần. Còn đối với yêu cầu trả số tiền phạt đặt cọc 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*) thì vợ chồng ông T, bà L không đồng ý vì hai bên đã đồng ý trả lại tiền đặt cọc. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại địa phương vợ chồng ông T không thuộc hộ nghèo hay cận nghèo gì. Chữ ký và chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 9 năm 2019 mà ông C dùng làm căn cứ khởi kiện là chữ ký và chữ viết của ông và bà Nguyễn Thị Ly L.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu:**

Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vấn đề thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Thực hiện đúng theo quy định tại Điều 97, 98, 203, 220 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và cho Viện kiểm sát đúng theo quy định tại Điều 170 đến Điều 175, Điều 178 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết là HĐXX), Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc được hai bên lập thành văn bản, đây là giao dịch mà pháp luật không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Trong nội dung hợp đồng hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng, giá tiền, số tiền đặt cọc, thời hạn thực hiện, điều khoản mất tiền cọc và phạt cọc. Hai bên cũng thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2019, nhận thấy đã quá thời hạn nhưng bị đơn không thực hiện việc thỏa thuận là vi phạm hợp đồng.

Đối với tiền phạt cọc, xét thấy tại điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng quy định “Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc cho bên mua, còn trường hợp bên bán từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận”. Tuy nhiên khi giao kết mua bán thì nguyên đơn biết việc thừa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 đã thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nên có một phần lỗi của nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc còn lại 350.000.000 đồng cùng số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng

Áp dụng Điều 116, 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 217 Bộ luật tố tụng Dân sự, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Dương T và bà Nguyễn Thị Ly L có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn

số tiền cọc còn lại 350.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Tổng cộng 750.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

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, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xác định ngày 08/9/2019 vợ chồng ông Nguyễn Trường C, bà Hồ Thị N với vợ chồng ông Lê Dương T và bà Nguyễn Thị Ly L có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 360 m² của thửa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 cho vợ chồng ông Nguyễn Trường C và bà Hồ Thị N với giá tiền là 496.000.000đ (Bốn trăm, chín mươi sáu triệu đồng) nhưng không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mới chỉ lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, tuy nhiên trên thực tế hai bên cũng chưa thực hiện việc đo đạc và bàn giao đất. HĐXX xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn cư trú tại thôn 10, xã Ea Ktur, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án đã thông báo hợp lệ cho các đương sự tham gia phiên họp để giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các đương sự đã có mặt và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa các đương sự có mặt cũng như đương sự vắng mặt không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự đã giao nộp có lưu trong hồ sơ để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc còn lại 350.000.000 đồng và rút một phần đối với yêu cầu trả số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo giấy “Hợp đồng đặt cọc” ghi ngày 08/9/2019 mà nguyên đơn dùng để làm căn cứ khởi kiện bị đơn (bút lục số 25, 26, 27) và lời khai của các đương sự xác định ngày 08 tháng 9 năm 2019 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 360 m² của thửa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 với giá tiền là 496.000.000đ (Bốn trăm, chín mươi sáu triệu đồng) nhưng không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và hai bên cũng chưa thực hiện việc đo đạc và bàn giao đất trên thực tế. Theo Hợp đồng đặt cọc và các bên đều thừa nhận bị đơn đã nhận của vợ chồng nguyên đơn số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 96.000.000 đồng (Chín mươi sáu triệu đồng) hẹn 90 ngày sau khi bị đơn thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ trả hết cho vợ chồng bị đơn, nhưng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi hai bên thực

hiện việc mua bán thì vợ chồng bị đơn đã thế chấp tại ngân hàng, do đó cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn nên vợ chồng bị đơn đã trả lại cho vợ chồng nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Số tiền còn lại cho đến nay vẫn chưa trả khoản nào là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn là người có quyền khởi kiện đúng quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3.2] Quá trình tham gia tố tụng giải quyết việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sự việc nói trên nhưng bị đơn xin trả dần số tiền cọc còn lại và không đồng ý trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn. HĐXX xét thấy các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ lập hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên bị đơn không thực hiện như cam kết là vi phạm hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó căn cứ vào Điều 385, 401, 430 Bộ luật Dân sự năm 2015, HĐXX xác định bị đơn vi phạm sự thỏa thuận về hợp đồng mua bán tài sản giữa hai bên, vi phạm nguyên tắc thực hiện hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc còn lại 350.000.000 đồng. Còn đối với yêu cầu trả số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc tại khoản 1, Điều 5 của hợp đồng có nội dung *“trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho bên mua trong trường hợp bên bán từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận”*. Tuy nhiên khi giao kết mua bán thì nguyên đơn biết việc thừa đất số 9272, tờ bản đồ số 40 đã được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn cố tình thực hiện và giao tiền đặt cọc cho bị đơn nên hợp đồng không thực hiện được cũng có một phần lỗi của nguyên đơn. Nhưng tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với $\frac{1}{2}$ số tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*) nên HĐXX đình chỉ một phần đối với yêu cầu này. Căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng.

[4] Về tiền án phí và tạm ứng 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 tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết là: 20.000.000 đồng + 4% phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 là $(350.000.000 \text{ đồng} \times 4\% = 14.000.000 \text{ đồng}) = 34.000.000 \text{ đồng}$.

Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 203, 217, 220, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 116, 117, 328, 385, 401, 429, 430 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường C. Buộc bị đơn ông Lê Dương T và bà Nguyễn Thị Ly L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Trường Chinh số tiền tổng cộng: **750.000.000** đồng (*bảy trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc 350.000.000 đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*), tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với $\frac{1}{2}$ số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng (*tám trăm triệu đồng*)

2. Về tiền án phí và tạm ứng án phí:

- Ông Lê Dương T và là Nguyễn Thị Ly L phải chịu 34.000.000 đồng (*Ba mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Trường C được nhận lại 18.300.000 đồng (mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0006974 ngày 02 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

VĂN CÔNG CƯỜNG