TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯM'GAR** TỈNH ĐĂKLĂK	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:52/2024/DSST
Ngày 11 - 07 - 2024
"*V/v: Tranh chấp hợp đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm**:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Thắng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Cao Thị Hồng Châu
2. Bà Hà Thị Hương

- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thái Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lăk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Tường Vy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 07 năm 2024. Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đăk Lăk; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 384/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 06 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 06 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Khắc Th
Địa chỉ: thôn A, xã EK, huyện CK, tỉnh Đăk Lăk
- Bị đơn: Bà H Đ Êban
Địa chỉ: Buôn SM, xã CS, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk
Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T
Địa chỉ: số Z, NTB, xã HT, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk
- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà H N Êban
Địa chỉ: Buôn SM, xã CS, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk
Đại diện theo uỷ quyền là Ksơr H
Địa chỉ: Số X đường DN, P. TL, TP. BMT, tỉnh Đăk Lăk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Phần trình bày của của nguyên đơn ông Phan Khắc Th:**

Ngày 11/11/2021 tôi có thực hiện đặt cọc mua bán với bà H Đ Êban để mua một phần quyền sử dụng đất với giá 1.500.000.000đ và đặt cọc 100.000.000đ vào này 27/01/2022 tôi có thanh toán thêm số tiền 150.000.000đ, số tiền còn lại 1.250.000.000đ hai bên thống nhất sẽ trả đủ số tiền trên khi hoàn thành thủ tục sang tên thửa đất trên.

Trong thời gian làm thủ tục tôi có hỗ trợ cho gia đình để hoàn thành thủ tục sang tên nhưng do thửa đất kế bên của bà H Đ Êban bị trồng ranh và tranh chấp nên đã bị

phòng tài nguyên môi trường huyện Cư Mgar trả lại vào năm 2022 tôi đã nhiều lần cùng gia đình bà H Đ Êban lên UBND xã Cư Suê để làm thủ tục nhưng không được. Vì lý do trên nên việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán của giữa chúng tôi kéo dài đến nay vẫn chưa hoàn thành. Ngày 06/12/2023 gia đình bà H Đ có liên hệ với với tôi để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H Đ để bà H Đ tiếp tục các thủ tục sang tên cho tôi nhưng khi tôi đến nhà bà H Đ để thoả thuận và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H Đưk thì bà H Đ giật lại giấy và không thoả thuận nữa và huỷ hợp đồng đặt cọc và không bán đất cho tôi nữa và không chịu trả tiền cho tôi nữa.

Nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà H Đ Êban tiếp tục thực hiện các nội dung trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp bà H Đ Êban không thực hiện theo như hợp đồng đặt cọc thì bà H Đ Êban phải có nghĩa vụ trả số tiền cọc là 750.000.000đ cho ông Phan Khắc Th (trong đó tiền tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ, tiền thanh toán thêm 150.000.000đ vào ngày 27/01/2022).

***Phần trình bày của bị đơn bà H Đ Êban:**

Tôi có ký kết hợp đồng với ông Phan Khắc Th để bán một phần thửa đất của bà H N Êban với số tiền là 1.500.000.000đ, ông Thành có đặt cọc cho tôi số tiền 100.000.000đ với thời hạn là 9 tháng, thời gian sau thì tôi có nhận tiếp của ông Th số tiền 150.000.000đ, tổng số tiền tôi nhận là 250.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng tôi đã đưa toàn bộ giấy tờ cho ông Th đi làm các thủ tục đăng ký tách thửa nhưng hơn 02 năm ông Th vẫn không làm xong nên tôi đã yêu cầu ông Th lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền tôi nhận của ông Th thì tôi có đặt cọc để mua đất ruộng lúa, đến hạn ông Th không trả cho tôi nên tôi không có tiền để tiếp tục trả cho người ta và bị mất cọc mua đất ruộng lúa trên. Nay ông Th khởi kiện tôi thì tôi không đồng ý.

***Phần trình bày của đại diện theo uỷ quyền người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ksơr H:**

Tôi có thửa đất số 2264, tờ bản đồ số 27 tại xã Cư Suê, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk có chia cho con cháu trong đó có bà H Đ ÊBan và con tôi có bán cho ông Phan Khắc Th một miếng nhỏ. Th đã đặt cọc làm 02 lần với số tiền 250.000.000đ. Trong giấy cọc Th viết cho Thành 9 tháng để đi làm pháp lý cho nên tôi đưa sổ cho Th nhưng Th cầm sổ của tôi đi làm đến ngày hôm nay gần 03 năm, gọi điện và nhắn tin Th không trả lời. Gần đây con tôi có nhắn tin Th cầm sổ vào cho nhà tôi để nhà tôi đi làm, Th cũng không trả lời. Con tôi nhắn tiếp nếu không đưa báo công an nên vài ngày sau Th cầm sổ vào trả. Nay tôi không đồng ý bán nữa vì thời gian hợp đồng đã hết hiệu lực.

Thành cầm sổ tôi đi mấy năm trời rồi bảo không làm được, trong thời gian 09 tháng không làm được sao không trả lời cho tôi để kéo dài thời gian tới hôm này. Việc mua bán này chấm dứt ở đây vì Th sai hợp đồng, hợp đồng hết hiệu lực, cứ theo hợp đồng giải quyết. Con tôi đàng hoàng có lên toà trả tiền cọc cho Th mấy lần nhưng Th không nhận. Theo tôi hợp đồng mua bán hết hạn, quá thời gian đặt cọc, mất cọc là chuyện đương nhiên. Toà án dựa theo phạm vi giấy cọc để làm việc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M’gar phát biểu ý kiến về việc tuân thủ các quy định của Bộ tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, cũng như những người tham gia tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Đối với Thẩm phán:* Trong quá trình chuẩn bị xét xử; Thẩm phán đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thẩm phán còn vi phạm thời hạn xét xử

- *Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa*: Tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Đối với đương sự:*

Nguyên đơn: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70; Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung vụ án*:

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Khắc Th. Buộc bà H Đ Êban phải trả cho ông Phan Khắc Th số tiền 250.000.000đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt tiền cọc số tiền 500.000.000đ.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ XÉT THẤY:

[1] ***Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*** Nguyên đơn ông Phan Khắc Th yêu cầu bà H Đ Êban tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nếu không thực hiện theo như hợp đồng đặt cọc thì bà H Đ Êban phải có nghĩa vụ trả số 750.000.000đ. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar.

[2] ***Về nội dung:***

Ngày 11/11/2021 ông Phan Khắc Th ký hợp đồng đặt cọc với bà H Đ Êban để mua quyền sử dụng đất với diện tích 520m^2 tại thửa đất số 2264, tờ bản đồ số 27, có diện tích 2519m^2 tại xã Cư Suê, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk với giá 1.500.000.000đ và đặt cọc 100.000.000đ, ngày 27/01/2022 ông Th có thanh toán thêm số tiền 150.000.000đ, số tiền còn lại 1.250.000.000đ, hai bên thống nhất sẽ trả đủ số tiền trên khi hoàn thành thủ tục sang tên thửa đất trên.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nên việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán vẫn chưa hoàn thành. Nay ông Phan Khắc Th yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà H Đ Êban tiếp tục thực hiện các nội dung trong hợp đồng đặt cọc. Trường hợp bà H Đ Êban không thực hiện theo như hợp đồng đặt cọc thì bà H Đ Êban phải có nghĩa vụ trả số tiền cọc và phạt cọc là 750.000.000đ cho ông Phan Khắc Th (trong đó tiền tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ, tiền thanh toán thêm 150.000.000đ vào ngày 27/01/2022).

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục hợp đồng đặt cọc:

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc 11/11/2021 giữa ông Phan Khắc Th với bà H Đ Êban để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 520m^2 tại thửa đất số 2264, tờ bản đồ số 27, có diện tích 2519m^2 tại xã Cư Suê, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Phan Khắc Th và bà H Đ Êban đều biết thửa đất trên đang thuộc quyền sử hữu của bà H N Êban nhưng các bên vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định của pháp luật theo khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/02/2022 giữa giữa ông Phan Khắc Th với bà H Đ Êban bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục hợp đặt cọc là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn trả lại tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ và tiền thanh toán thêm 150.000.000đ:

Khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn biết rõ thửa đất số 2264, tờ bản đồ số 27, có diện tích 2519m^2 tại xã Cư Suê, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk thuộc quyền sử hữu của hộ bà H N Êban nhưng các bên vẫn ký kết nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiêu. Trong thời gian đặt cọc nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đã trực tiếp đi làm các thủ tục tách thửa đất đã đặt cọc nhưng không thực được. Như vậy, các bên đều có lỗi trong hợp đồng đặt cọc do đó yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền cọc là 100.000.000đ và tiền thanh toán thêm là 150.000.000đ. Tổng số tiền bà H Đ Êban phải trả cho ông Nguyễn Khắc Th là 250.000.000đ.

[3] ***Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí giám định:***

[3.1] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn bà H Đ Êban phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả. Cụ thể: 250.000.000đ x 5% = 12.500.000đ.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền 500.000.000đ. Cụ thể: 500.000.000đ = 20.000.000đ + 4% x (500.000.000đ - 400.000.000đ) = 24.000.000đ được khấu trừ số tiền đã nộp 17.000.000đ. Ông Phan Khác Thành phải tiếp tục nộp số tiền 24.000.000đ – 17.000.000đ = 7.000.000đ

[3.2] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu về hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn bà H Đ Êban phải chịu 3.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ. Ông Phan Khắc Th được nhận lại 3.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ bà H Đ Êban.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 luật Đất đai năm 2013

Căn cứ: 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Khắc Th.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/11/2021 giữa ông Phan Khắc Th với bà H Đ Êban về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 520m^2 tại thửa đất số 2264, tờ bản đồ số 27, có diện tích 2519m^2 tại xã Cư Suê, huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk là vô hiệu

Buộc bà H Đ Êban phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Khắc Th số tiền 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Khắc Th về việc buộc bà H Đ Êban phải có trả 500.000.000đ tiền phạt cọc

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Khắc Th phải chịu 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 17.000.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0014795 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk. Ông Phan Khác Th phải tiếp tục nộp số tiền 7.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà H Đ Êban phải chịu 12.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ:

Ông Phan Khắc Th được nhận lại 3.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ sau khi thu được từ bà H Đ Êban.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 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".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đặng Ngọc Thắng