TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN EA H'LEO** **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 15/2020/DS-ST
Ngày 29/4/2020
"V.v: Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

1. Ông Võ Ánh Sửu

2. Ông Trần Quang Thắng

Thư ký phiên toà: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Hai - Chức vụ: Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 4 năm 2020. Tại phòng xử án - Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2019/TLST-DS, ngày 29 tháng 7 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2020/QĐST-DS, ngày 25 tháng 02 năm 2020, thông báo lịch mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 18/3/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 19/2020/QĐ-ST, ngày 01 tháng 4 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Anh P, sinh năm 1984. (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Tổ A, Phường N, thị xã G, tỉnh Đăk Nông;

Hiện ở tại: Thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Đăk Nông.

2. Bị đơn: Ông Lê Anh T, sinh năm 1978 - Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Ánh L - Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Anh P trình bày:*

Vào ngày 06 tháng 05 năm 2019, ông Lê Anh T có viết giấy sang nhượng cho tôi diện tích đất rẫy khoảng 5 sào, là một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 09, tại thôn 1, xã Ea H, huyện Ea H'leo, tỉnh Đăk Lăk. Trên đất có các tài sản

như sau: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 70m^2, 01 sân phơi và tường rào với giá là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Tôi có đặt cọc trước cho ông Tài với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), còn lại số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) khi làm hoàn tất thủ tục sang tên sẽ thanh toán hết. Ông Tài hẹn đến ngày 05/7/2019 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi.

Đến nay, đã quá thời gian thỏa thuận, tôi nhiều lần yêu cầu nhưng ông Tài không thực hiện việc chuyển tên diện tích đất trên cho tôi như cam kết của hai bên.

Vậy tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Anh T phải hoàn tất thủ tục sang nhượng diện tích đất trên cho tôi.

Sau đó, vào ngày 01/11/2019, bà Lê Thị Anh P có thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Vào ngày 06/5/2019, ông Lê Anh T có viết giấy sang nhượng cho bà Lê Thị Anh P diện tích đất là 5 sào, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, và tường rào. Bà Lê Thị Anh P có đặt cọc cho ông Lê Anh T số tiền là 200.000.000 đồng. Đến ngày 05/7/2019, ông Tài phải hoàn thành việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Lê Thị Anh P. Đến nay, ông Tài không thực hiện việc chuyển nhượng nên bà P yêu cầu Tòa án buộc ông Tài phải trả cho bà P số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Tài phải trả cho bà P là 400.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, tại phiên tòa bà Lê Thị Anh P đã cung cấp cho Tòa án 01 giấy bán đất và 01 giấy nhận tiền (bản gốc).

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Anh T trình bày:*

Vào ngày 06/5/2019, tôi có vay của bà Lê Thị Anh P số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Do lúc này tôi đang khó khăn về kinh tế cần gấp số tiền này nên khi bà P yêu cầu tôi viết giấy sang nhượng diện tích đất 5 sào tôi đồng ý viết giấy sang nhượng đất để nhận số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Đến nay, bà P yêu cầu tôi làm thủ tục sang tên diện tích đất 5 sào nói trên cho bà P, tôi không đồng ý. Vì tôi viết giấy tờ bán đất cho bà P chỉ để được nhận khoản tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) từ bà P để trang trải nợ nần chứ tôi không có ý định bán đất cho bà P.

Tôi đồng ý trả lại cho bà P số tiền tôi đã vay của bà P là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tham gia tố tụng ông Lê Anh T không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ánh L (vợ ông T) trình bày:*

Việc mua bán đất và nhận tiền giữa ông Tài cà bà Lê Thị Anh P bà L không biết, nên không liên quan đến việc này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng: Trong nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 5 sào đất cho nguyên đơn nên Việc Tòa án xác định là đây là quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là đúng theo quy định tại khoản 4, Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

- Về nội dung vụ án:

[1]. Bà Lê Thị Anh P trình bày ông Lê Anh T có viết giấy sang nhượng cho bà Lê Thị Anh P diện tích đất là 5 sào đất rẫy và bà P đã đặt cọc cho ông T số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). bà P cũng đã cung cấp được cho Tòa án giấy sang nhượng rẫy và giấy nhận tiền giữa bà P và ông T.

Ông Tài thừa nhận có viết giấy sang nhượng đất rẫy và nhận của bà P số tiền là 200.000.000 đồng. Nhưng theo ông T, số tiền này ông T viết giấy và nhận tiền là để vay tiền bà P chứ không đồng ý bán đất nên ông T không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà P. Ông T chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận của bà P là 200.000.000 đồng và lãi suất. Ông T không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào khác.

[2]. *Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định*: Khi hai bên xác lập quan hệ chuyển nhượng đất và đặt cọc tiền là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng vay tài sản được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự, nên công nhận việc bà P đã đặt cọc cho ông T số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông T không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất đúng thời gian hai bên đã thỏa thuận là ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên ông Tài có trách nhiệm phải trả cho bà P số tiền đặt cọc mà ông Tài đã nhận của bà P. Trong giấy nhận tiền đặt cọc, ông Tài và bà P không thỏa thuận số tiền phạt cọc. Theo yêu cầu của bà P, bà P yêu cầu ông Tài phải trả cho bà P số tiền phạt cọc tương

đương với số tiền đặt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 nên cần chấp nhận.

Đối với việc ông T cho rằng số tiền 200.000.000 đồng là ông T vay của bà P nhưng ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh số tiền này là bà P cho ông T vay. Mặt khác, trong giấy bán đất rẫy và giấy nhận tiền, đều thể hiện rõ nội dung số tiền 200.000.000 đồng bà P giao cho ông T là tiền đặt cọc để mua đất nên không chấp nhận ý kiến của ông T cho rằng số tiền này là tiền vay và trả lãi suất như ông T trình bày.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về vụ án:

- Về tố tụng: Việc thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đúng quy định pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tranh chấp hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Anh P, buộc ông Lê Anh T phải hoàn trả số tiền cho chị P số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, đồng thời ông Tài phải trả cho bà P số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[5]. Về án phí: Cần buộc ông Lê Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35 và Điều 39, khoản 4 Điều 70 Bộ luật tố Tụng dân sự; các Điều 117, 119, 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị Anh P.

1. Buộc ông Lê Anh T phải trả cho bà Lê Thị Anh P:

- Số tiền đặt cọc để sang nhượng 5 sào đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) mà ông Tài đã nhận của bà P.

- Tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)

Tổng số tiền ông Lê Anh T phải trả cho bà Lê Thị Anh P là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Lê Anh T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lê Thị Anh P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0000941, ngày 22 tháng 7 năm 2019 và 10.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số 0001138, ngày 01 tháng 11 năm 2019.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Anh P có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn ông Lê Anh T, 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 bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *Viện KSND huyện E;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện E;*
- *Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk;*
- *Lưu hồ sơ.*

Nguyễn Thị Bích Thủy