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

Bản án số: 87/2022/DSST
Ngày 02 - 12 - 2022
"*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. Ông Nguyễn Văn Mạnh
2. Ông ông Y Tha Mlô

- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Trung - 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 Trần Thị Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2022. 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 117/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 04 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2022/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Sĩ H (có mặt)
Địa chỉ: Số A đường Y N, TT QP, huyện CM, tỉnh Đăk Lăk

**- Bị đơn:** Bà Vương Thị V (vắng mặt)
Địa chỉ: thôn B, xã E K, huyện CM,, tỉnh Đăk Lăk

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ H trình bày:***

Do mối quan hệ quen biết với nhau nên ngày 06/7/2021 tôi có thỏa thuận mua của bà Vương Thị V thửa đất số 76, tờ bản đồ số 9, diện tích 11523m$^2$ (thực tế sử dụng 1,2ha) tại thôn 14, xã Ea Kiết, huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 647889 do Ủy ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp ngày 30/7/2014 với giá 550.000.000đ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng viết tay và đánh máy tôi đã đặt cọc trước cho bà V số tiền 350.000.000đ, bà V hẹn đến ngày 06/9/2021 sẽ sang tên bìa đỏ cho tôi và tôi thanh toán hết số tiền còn lại. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký và điểm chỉ xác nhận số tiền tôi đã đặt cọc và mỗi người giữa một bản.

Tuy nhiên, kể từ đó đến nay nhiều lần tôi nhắn tin, gọi điện và đến tại nhà bà Vinh để hỏi về tiến độ thực hiện việc sang tên bìa đỏ thì bà V cũng chưa làm cũng như cố tình né tránh, viện đủ lý do không hợp tác. Tôi cũng đã phát hiện thửa đất

trên bà V đã thỏa thuận bán cho người khác nên không thực hiện việc bán và sang tên bìa đỏ cho tôi.

Hành vi của bà V là trái với quy định của pháp luật, vi phạm sự thỏa thuận giữa hai bên và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Vì vậy, tôi buộc bà Vương Thị V phải trả lại số tiền 350.000.000đ đã đặt cọc để mua thửa đất số 76, tờ bản đồ số 9, diện tích 11523m$^2$ (thực tế sử dụng 1,2ha) tại thôn 14, xã Ea Kiết, huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký và điểm chỉ vân tay xác nhận của bà Vương Thị V theo quy định của pháp luật.

***Tại bản tự khai bà Vương Thị V trình bày:***

Tôi không mua và không bán cho Nguyễn Sĩ H vu khống cho tôi là số tiền đặt cọc là sai sự thật. Vào năm 2018 Nguyễn Sĩ H có đưa tiền vào chung vốn với ông Nguyễn Văn N số tiền bao nhiêu thì tôi không được biết, một thời gian sau ông Nbảo tôi trả cho H số tiền là 90.000.000đ tôi chuyển cho vợ là cô Y số tiền là 90.000.000đ. Sau khi đưa tiền cho ông N thì ông N và H bắt tôi phải ký làm chứng thì tôi ký làm chứng là có đưa tiền cho ông N thì tôi không làm giấy chuyển nhượng gì hết, toàn bộ giấy làm là sai sự thật tôi không chấp nhận là bán hay là nhận cọc hoàn toàn là sai vì đất là ông N đã cắm sổ vay ngân hàng ở Ea Bar, huyện Buôn Đôn rồi còn muốn lấy nợ thì tôi bảo phải trả dần còn tôi không chịu là tranh chấp tiền cọc là sai.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên như đơn yêu cầu khởi kiện

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.

** Về nội dung vụ án*:

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự

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

Buộc ông Bà Vương Thị V phải trả cho ông Nguyễn Sĩ H 350.000.000đ tiền cọc.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Bà Vương Thị V phải chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ XÉT THẤY:**

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, ý kiến của Kiểm sát viên.

**[1]** ***Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*** Nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ H yêu cầu bà Vương Thị V trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 350.000.000 đồng. 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 tố tụng****:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn bà Vương Thị V vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

**[2]** ***Về nội dung:***

**[2.1]** *Xét về hình thức hợp đồng:* Ngày 06/7/2021 giữa ông Nguyễn Sĩ H và bà Vương Thị V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay và đánh máy thửa đất số 76, tờ bản đồ số 9, diện tích 11523m$^2$ tại thôn 14, xã Ea Kiết, huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 647889 do Ủy ban nhân dân huyện Cư Mgar cấp ngày 30/7/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Vương Thị V với số tiền 550.000.000đ, ông H đã đặt cọc trước cho bà V số tiền 350.000.000đ, hẹn đến ngày 6/9/2021 thì các bên làm thủ tục sang tên và bên mua trả số tiền còn lại 200.000.000đ cho bên bán. Do các bên nhận thức về pháp luật hạn chế nên khi viết hợp đồng các bên ghi hợp đồng chuyển nhượng nhưng mục đích là đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng lập ngày 06/7/2021 giữa ông Nguyễn Sĩ H và bà Vương Thị V là hợp đồng đặt cọc.

Bà Vương Thị V cho rằng bà không hề mua và bán cho ông Nguyễn Sĩ H là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 727/KL-KTHS ngày 16/8/2022 của Công an tỉnh Đăk Lăk chữ mang tên Vương Thị V dưới mục "Đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chữ ký và chữ viết của bà Vương Thị V. Hội đồng xét xử xét thấy các bên đã tự nguyện thỏa thuận ký vào hợp đồng và hẹn đến ngày 6/9/2021 thực hiện việc chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật.

**[2.2]** *Về nội dung hợp đồng:*

Trong hợp đồng giữa ông Nguyễn Sĩ H và bà Vương Thị V vào ngày 07/6/2021 có thỏa thuận về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 550.000.000đ và số tiền đặt cọc trước 350.000.000đ và số tiền còn ông H có nghĩa vụ giao cho bà V khi bà V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H vào ngày 06/9/2021. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của các bên thỏa thuận trong hợp đồng là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật.

**[2.3]** *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ H khởi kiện yêu cầu bà Vương Thị V trả số tiền 350.000.000 đồng đã đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Vương Thị Vcho rằng bà không hề mua và bán đất cho ông Nguyễn Sĩ H nên Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của bà Vương Thị V trong hợp đồng và tại kết luận giám định số 727/KL-KTHS ngày 16/8/2022 của Công an tỉnh Đăk Lăk chữ mang tên Vương Thị V dưới mục "Đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chữ ký và chữ viết của bà Vương Thị V.

Theo thỏa thuận của các bên đã việc ký kết hợp đồng ngày 06/7/2021 là nhằm mục đích đến ngày 6/9/2021 sẽ sang tên bìa đỏ (ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng) tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 9, diện tích 11523m$^2$ tại thôn 14, xã Ea Kiết, huyện Cư M'gar, tỉnh Đăk Lăk. Đến ngày 6/9/2021 bà Vương Thị V không thực hiện như cam kết của hợp đồng đã ký vào ngày 06/7/2021 nên ông Nguyễn Sĩ H yêu cầu bà

Vương Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Sĩ H số tiền đã đặt cọc 350.000.000đ có căn cứ cần được chấp nhận.

**[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 nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Vương Thị V phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả. Cụ thể: 350.000.000đ x 5% = 17.500.000đ

**[3.2]** Về chi phí giám định: Do yêu cầu giám định của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn bà Vương Thị V phải chịu 4.860.000đ chi phí giám định. Ông Nguyễn Sĩ H được nhận lại 4.860.000đ tiền tạm ứng chi phí giám định sau khi thu được từ bà Vương Thị V.

***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; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 của 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:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sĩ H.

Buộc bà Vương Thị V phải trả cho ông Nguyễn Sĩ H số tiền 350.000.000 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.*

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Vương Thị V phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Sĩ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0008102 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Mgar, tỉnh Đăk Lăk.

- Về chi phí giám định:

Bà Vương Thị V phải chịu 4.860.000đ tiền chi phí giám định. Ông Nguyễn Sĩ H được nhận lại 4.860.000đ tiền tạm ứng giám định sau khi thu được của bà Vương Thị V.

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

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

*"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***

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**** <u>Nơi nhận</u>:***

*- VKSND tỉnh Đăk Lăk;*
*- TAND tỉnh Đăk Lăk;*
*- VKSND huyện Cư M'gar;*
*- CCTHA huyện Cư M'gar;*
*- Các đương sự;*
*- Lưu HS, VPCQ;*

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

***Đặng Ngọc Thắng***

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**