

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 10/2019/DS-ST

Ngày: 17 -6 - 2019

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa Lý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hạ;

2. Ông Vũ Công Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Xuân K; sinh năm 1961.

Địa chỉ: Buôn Kdro 2, xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1960.

Địa chỉ: Buôn Kdro 2, xã Cư Né, huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2018, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Xuân K trình bày:

Vào ngày 29/4/2017, ông (Trần Xuân K) và bà Nguyễn Thị L có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, theo giấy đặt cọc hai bên thỏa thuận, bà L sẽ chuyển nhượng cho ông K 01 lô rẫy cà phê có diện tích 2 ha, tọa lạc tại Buôn K 2, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá 1.500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận người bán là bà L có nghĩa vụ làm

thủ tục giấy tờ theo quy định, người mua ông K giao đủ số tiền trên. Sau nhận tiền đặt cọc cho đến thời điểm hiện nay bà L vẫn không làm được thủ tục sang tên lô rẫy cho ông K, ông K yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, do hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng, nhưng bà L không trả. Vì vậy, ông Trần Xuân K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 10/12/2018, ông K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả số tiền 30.000.000 đồng và hủy bỏ giấy mua bán rẫy giữa hai bên. Tại phiên tòa ông K ông không yêu cầu về việc hủy giấy mua bán rẫy, do ông K nhầm lẫn chữ trên thực tế giữa hai bên chưa làm giấy mua bán rẫy.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L thừa nhận vào ngày 29/4/2017 có nhận số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng từ ông Trần Xuân K nhằm mục đích chuyển nhượng cho ông K 01 lô rẫy cà phê có diện tích 2 ha, tọa lạc tại Buôn K 2, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá 1.500.000.000 đồng như lời trình bày của ông K. Tuy nhiên, việc nhận tiền cọc là do ông K năn nỉ bà nhận, sau khi ông K đặt cọc và hứa chắc chắn sẽ mua lô rẫy nên bà lấy số tiền 30.000.000 đồng và vay thêm tiền để đặt cọc mua 01 lô đất ở Đồng Nai, nhưng do ông K không muốn tiếp tục mua lô rẫy dẫn đến bà không có tiền để trả cho người ta nên đã mất luôn số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Nay ông K khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 30.000.000 đồng bà đồng ý, nhưng hiện tại bà chưa có tiền để trả, vì vậy bà L vẫn muốn chuyển nhượng lô rẫy trên cho ông K.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên vẫn không thỏa thuận được các vấn đề liên quan đến vụ án. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua các chứng cứ đã thu thập được thể hiện tại hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên nhận định: Việc thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên được thể hiện tại giấy đặt cọc mua bán đất rẫy lập ngày 29/4/2017, nhưng sau đó bà L vi phạm thỏa thuận không thực hiện thủ tục sang tên cho ông K theo quy định của pháp luật; hơn nữa theo biên bản xác minh của Tòa án thì lô rẫy này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên trong bản đồ địa chính là ông Nguyễn T, đất thuộc diện quy hoạch khu ở 1, do vậy hiện nay việc tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật là không thể thực hiện được nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà

Nguyễn Thị L phải trả cho ông Trần Xuân K số tiền 30.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Xuân K và bà Nguyễn Thị Lãnh đều thừa nhận, vào ngày 29/4/2017, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng nhằm giao kết hợp đồng, theo thỏa thuận bà L sẽ chuyển nhượng cho ông K 01 lô rẫy cà phê có diện tích 2 ha, tọa lạc tại Buôn K 2, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 1.500.000.000 đồng, theo thỏa thuận người bán là bà L có nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ theo quy định, người mua ông K giao đủ số tiền mua rẫy. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện được thể hiện trong giấy đặt cọc mua bán đất rẫy ngày 29/4/2017. Sau khi nhận tiền cọc từ ngày 29/4/2017 đến nay, bà L không hoàn thành thủ tục về mặt pháp lý cho ông K. Vì vậy, ông K khởi kiện yêu cầu bà L phải trả số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3]. Xét ý kiến bị đơn: Bà Lãnh sẽ trả khoản tiền 30.000.000 đồng cho ông K khi bán được lô rẫy trên, hiện tại bà không có tiền để trả và nguyện vọng của bà L vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng lô rẫy trên cho ông K. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc lập hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2017 giữa bà L và ông K là hoàn toàn tự nguyện, trong hợp đồng thể hiện nghĩa vụ của hai bên “ *Người mua lo đủ tiền nói trên, người bán lo thủ tục giấy tờ (bìa đỏ + giấy sang nhượng đất rẫy)*”, nhưng từ khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2017 đến nay mặc dù hai bên vẫn muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà L không hoàn thành được thủ tục pháp lý cho ông K; hơn nữa theo biên bản xác minh ngày 17/5/2019 tại UBND xã C của Tòa án thì được biết: Từ năm 2017 đến nay chưa có ai tên Trần Xuân K và Nguyễn Thị L đến liên hệ làm thủ tục đất đai liên quan đến thửa đất nêu trên; thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người đứng tên trong bản đồ địa chính là ông Nguyễn T (là chồng bà L; theo lời khai của bà L thì ông T đã bỏ nhà đi từ năm 2012 đến nay không có tin tức), lô đất rẫy trên thuộc diện quy hoạch khu ở 1. Vì vậy, ý kiến của bà L cho rằng bà vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông K là không có cơ sở.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu

miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc Nguyễn Thị L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân K.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ phải trả cho ông Trần Xuân K số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự trong giai đoạn thi hành án dân sự khi đương sự có yêu cầu.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Xuân K số tiền 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0009982, ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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 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 6,7,7a,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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hoa Lý