

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày 05 - 9 - 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thế Chiến

2. Ông Vũ Kim Quy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2023/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1982.

Nơi đăng ký HKTT: Số D đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Số A đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1979

Bà Trần Thị Thúy L, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

Người làm chứng: Bà Lê Thị N, sinh năm 1990

Trú tại: buôn D, xã D, huyện K (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thái S trình bày:

Ngày 15/03/2023 được sự giới thiệu của bà Lê Thị N (môi giới đất), ông S đã xuống xem và đồng ý mua 3.117,8m² đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, mang tên chủ sử dụng đất ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Thúy L. Ông S đã xuống nhà ông H, bà L và kiểm tra kỹ bìa đỏ pho

to đứng tên vợ chồng ông H và biết đất không thể chấp ngân hàng nên đồng ý mua với giá 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi trao đổi, bàn bạc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc trong đó có các điều khoản ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Thúy L cam kết trong hợp đồng là:

1/ Sẽ cho ông S cắt 03 trích lục và được phép bán cho người khác. (Ông S có yêu cầu vợ chồng ông H ngay hôm sau 16/3 là phải công chứng cho ông 01 bìa và 01 Căn cước công dân để ông đi cắt trích lục);

2/ Bên bán sẽ tự đóng và bàn giao mốc bê tông về ranh của thửa đất trước ngày công chứng và bên mua được toàn quyền cải tạo thửa đất.

Ông S đặt cọc 50.000.000 triệu đồng và hẹn 45 ngày sau là ngày 29/4/2023, hai bên sẽ ra công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 20/3/2023, ông S đã yêu cầu môi giới gọi nhiều lần để yêu cầu vợ chồng ông H gửi bản photo bìa và căn cước công chứng để ông S đi cắt trích lục, nhưng ông H gây khó dễ, nói là công chứng xong mới cho cắt. Ông S đã phải gọi trực tiếp cho ông H và nói đó là một trong những cam kết trong hợp đồng, vì vậy 14 ngày sau (từ ngày đặt cọc) ông H mới gửi cho ông.

Ông S vào xã D, huyện K để xin san lấp một phần đất nhưng được trả lời chỉ chủ đất mới có quyền làm đơn. Ngày 24/5/2023 ông xuống gặp vợ chồng ông H, nhưng ông H đi vắng, ông đã nói với bà L gọi điện bàn với ông H làm giúp ông S cái đơn xin san lấp tại chỗ phần đất phía sau, để đổ lên phía mặt tiền và không chớ đi nơi khác, nhưng ông H, bà L đã từ chối.

Ngày 28/4/2023, ông H liên lạc hẹn ông S, nếu không ra công chứng là mất cọc và ông S cũng thông báo với ông H nếu ông H không hoàn tất thủ tục công chứng trong ngày hẹn là ngày 29/4/2023 thì ông H, bà L phải đền C.

Cùng ngày 28/4/2023, ông S đã gửi đầy đủ thông tin để bên ông H soạn hợp đồng và chọn địa điểm công chứng. Ông H đã hẹn 14h, ngày 28/4/2023 tại văn phòng C1, A N, Buôn T, K, Đắk Lắk.

Cũng trong ngày 28/4/2023 ông S đã cắt xong trích lục và nhờ ông H ký giúp để lấy trích lục (chi phí do ông S trả) nhưng ông H đã từ chối và nói cứ công chứng xong muốn cắt gì thì cắt. Như vậy, ông H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Lúc 13h45, ngày 29/4/2023 vợ chồng ông S đã có mặt tại Văn phòng C1, ở thị trấn B và gọi ông H đến làm thủ tục. Nhưng đến 15 giờ ông H mới có mặt, không có bà H đi cùng. Ông S và ông H đã vào để công chứng nhưng được biết ngày 29/4/2023 nghỉ lễ nên không công chứng được, sau đó ông S đã yêu cầu ông H đi chỉ đất và giao các mốc ranh giới mà ông H đã cam kết trong hợp đồng (vì lúc trước môi giới đưa đi nên ông S không biết chính xác các mốc và ranh đất). Nhưng ông

H lại từ chối. Vợ chồng ông S đã tự đi xuống tận nơi để kiểm tra và quay video lại. Ông H chưa hề cầm cọc bê tông các mốc ranh như cam kết. Từ những lý do nói trên, ông S thấy ông H không hợp tác và có thái độ không tôn trọng bên mua và còn không thực hiện đúng những cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023, nên vợ chồng ông S không mua nữa và gửi đơn ra tòa.

Đề nghị Tòa án giải quyết cho ông S những vấn đề sau: Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023 có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L trả số tiền ông S đã cọc 50.000.000đ và đền cọc 50.000.000đ vì đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L trình bày:

Vào ngày 15/3/2023 vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L và ông Nguyễn Thái S có lập hợp đồng mua bán đất với thửa đất số 490 tờ bản đồ số 27 đất thuộc xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 3.117,8 m², trong đó có 200m² đất thổ cư, còn lại là 2.917,8m² đất trồng cây lâu năm. Hai bên đồng ý mức giá mua bán với số tiền 750.000.000 đồng. Ông S đã đặt cọc cho gia đình ông H số tiền là 50.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng, hai bên thống nhất đến ngày 28/4/2023 ra phòng Công chứng Trần Thanh S1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Nhưng đến ngày 28/4/2023 gia đình ông đã gọi điện thoại nhắc ông S1 đi công chứng hợp đồng, nhưng ông S1 không ra công chứng và sau đó ông S1 có nhắn tin lại cho ông H là ngày 29/4/2023 ra văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng. Ngày 29/4/2023 vợ chồng ông vẫn ra văn phòng công chứng Trần Thanh S1, nhân viên văn phòng anh H1 bảo anh S1 cung cấp giấy tờ bản gốc thì ông S1 cung cấp không đủ, sau đó ông S1 ra ngoài và bỏ về.

Nay ông S1 khởi kiện vợ chồng ông H, bà L yêu cầu phải đền cọc hợp đồng là không đúng. Ông Nguyễn Thái S đã vi phạm hợp đồng thì ông S phải chịu mất số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Nay, do thời gian đặt cọc đã quá lâu vợ chồng ông H không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông S nữa.

Đề nghị Tòa án xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Tòa án đã xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đúng theo quy định tại các điều 68, 71, 72, 73, 77 BLTTDS năm 2015;

- Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ thực hiện đúng quy định tại các điều 96, 97, 98, 99 BLTTDS năm 2015;

- Về trình tự thủ tục tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70 đến 73, Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 15/3/2023 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L trả lại số tiền ông S đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn Nguyễn Thái S.

Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông H, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 15/3/2023 giữa ông với ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L có hiệu lực pháp luật, buộc ông H, bà L phải trả cho số tiền đã đặt cọc 50.000.000^d và tiền phạt cọc 50.000.000^d. Hội đồng xét xử 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. Bị đơn ông H, bà L, cư trú tại thôn B, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: ông Nguyễn Thái S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 15/3/2023 giữa ông với ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L có hiệu lực pháp luật, buộc ông H, bà L phải trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

Về “Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giao kết giữa ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L ký kết ngày 15/3/2023 để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.117,8m², thửa số 490, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 555507, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 27/9/2022 cho ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L, giá chuyển nhượng thửa đất là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Theo đó, ngày 15/3/2023 ông S đã đặt cọc cho ông H, bà L số tiền: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), hạn 45 ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên còn cam kết bên B (ông S) được phép cắt trích lục, được bán cho người khác, được toàn quyền cải tạo đất.

Xét Hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết hoàn toàn thể hiện ý chí tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, có hiệu lực đối với các bên đương sự.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, để các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn ông H, bà L đã không thực hiện các cam kết trong hợp đồng đặt cọc như tạo điều kiện cho ông S cải tạo diện tích đất, không cắt trích lục, không cắm mốc ranh giới thửa đất nên vi phạm cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, đến ngày 29/4/2023 mặc dù các bên đều có mặt tại Văn phòng C1 để chuẩn bị soạn thảo và ký kết hợp đồng, nhưng do ông H, bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông S đã không đồng ý mua nữa không ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, việc ông H, bà L vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc, là nguyên nhân dẫn đến các bên không thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S, buộc ông H, bà L phải trả lại cho ông S số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đ. Đối với yêu cầu phạt cọc, ông S yêu cầu ông H, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ, xét việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do ông H, bà L vi phạm một số điều khoản của hợp đồng đặt cọc nên ông S không muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Theo thỏa thuận của hai bên chiều ngày 29/4/2023 bị đơn ông S, bà L đã có mặt tại Văn phòng C1, cung cấp các giấy tờ cần thiết nhằm soạn thảo và ký kết hợp đồng, thể hiện ý chí muốn chuyển nhượng lô đất trên cho ông S chứ không phải ông H, bà L từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông S nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

Bị đơn ông H, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 đồng.

Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S về yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái S.
 - Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 15/3/2023 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L về việc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có hiệu lực pháp luật.
 - Buộc ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L phải trả cho ông Nguyễn Thái S số tiền 50.000.000^d. (Năm mươi triệu đồng).
 - Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thái S về yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Thúy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.500.000 đồng (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái S phải chịu 2.500.000 đồng (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 15474 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thái S số tiền 2.500.000^d (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên