

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2017/DS-ST
Ngày: 16-6-2017
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đăng Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Ánh Sửu.

2. Bà Triệu Thị Danh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Đại – Thư ký tòa án nhân dân huyện Ea H'leo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo tham gia phiên tòa:
Không tham gia.

Ngày 16 tháng 6 năm 2017 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2017/TLST - DS, ngày 29 tháng 3 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2017/QĐXX-ST, ngày 10 tháng 5 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2017/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Chị Bùi Thị Thúy H, sinh năm 1978, có mặt.

- Anh Đinh Văn T, sinh năm 1976.

Anh Đinh Văn T ủy quyền cho chị Bùi Thị Thúy H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 10 tháng 4 năm 2017.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện F, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Chu Văn Đ, sinh năm 1960, đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã E1, huyện F, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện nay, ông Chu Văn Đ đang chấp hành án tại trại giam Đ, thuộc tổng cục VIII Bộ Công an đóng trên địa bàn huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Hồng M, sinh năm 1970; địa chỉ: Buôn L, thị trấn E, huyện F, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T trình bày:

Ngày 24 tháng 01 năm 2014 gia đình chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T có thỏa thuận với ông Chu Văn Đ và bà Phạm Thị Hồng M mua một lô đất rẫy cao su

diện tích 02 ha, giá là 150.000.000 đồng tại thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Đắk Lắk, ngày 25 tháng 01 năm 2014 chị H, anh T có đặt cọc cho ông Đ 70.000.000 đồng, sau đó đưa thêm 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 75.000.000 đồng. Ông Đ hẹn 02 tháng sau sẽ giao giấy tờ quyền sử dụng đất mang tên chị H, anh T cho gia đình chị H nhưng đến nay ông Đ vẫn không thực hiện, cũng không chịu trả lại số tiền 75.000.000 đồng.

Nay chị H, anh T yêu cầu Tòa án buộc ông Đ trả 75.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày nhận tiền cọc đến ngày giải quyết xong vụ án. Thời gian trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai bị đơn ông Chu Văn Đ trình bày: Ngày 24 tháng 01 năm 2014 ông Chu Văn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T một lô đất rẫy trồng cây cao su diện tích 02 ha, đất đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Đắk Lắk, giá là 150.000.000 đồng. Ngày 25 tháng 01 năm 2014 vợ chồng chị H, anh T đã đặt cọc cho ông Đ 75.000.000 đồng, ông Đ hẹn đến ngày 16 tháng 5 năm 2014 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị H, anh T cho vợ chồng chị H, vợ chồng chị H sẽ giao số tiền còn lại cho ông Đ. Khi hai bên viết giấy sang nhượng đất có bà Phạm Thị Hồng M ký với tư cách là người sang nhượng nhưng bà M không có quyền sử dụng diện tích đất này, số tiền cọc ông Đ cũng nhận và sử dụng riêng không có liên quan đến bà M. Khi sang nhượng đất và đặt cọc hai bên có viết giấy sang nhượng và giao nhận tiền cọc, ông Đ có ký vào 02 tờ giấy này.

Nay chị H, anh T yêu cầu ông Đ phải trả 75.000.000 đồng tiền đặt cọc và lãi suất phát sinh từ ngày nhận tiền cọc đến ngày giải quyết xong vụ án, ông Đ chấp nhận. Về thời gian trả, ông Đ xin khi nào ông chấp hành xong hình phạt tù (tháng 7 năm 2017) thì ông sẽ trả.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng M trình bày:

Ngày 24 tháng 01 năm 2014 bà Phạm Thị Hồng M và ông Chu Văn Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T một lô đất rẫy trồng cây cao su như vợ chồng chị H và ông Đ trình bày. Tuy nhiên, bà M chỉ biết vợ chồng chị H, anh T có đưa trước cho ông Đ 70.000.000 đồng. Khi hai bên viết giấy sang nhượng đất bà M ký với tư cách là người sang nhượng nhưng bà M không nhận tiền cọc và sử dụng số tiền này. Trách nhiệm trả tiền cọc là của riêng ông Đ, bà M chỉ chứng kiến việc chuyển nhượng đất và giao nhận 70.000.000 đồng tiền cọc giữa ông Đ và vợ chồng chị H thôi. Ngoài ra, không biết gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T với bị đơn ông Chu Văn Đ là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án nguyên đơn có yêu cầu bổ sung nội dung khởi kiện, yêu

cầu ông Chu Văn Đ phải trả tiền lãi của số tiền đặt là đúng theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 210, điểm d khoản 2 Điều 211 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người đại diện theo ủy quyền: Nguyên đơn anh Đinh Văn T là chồng của chị Bùi Thị Thúy H, việc anh T ủy quyền cho chị H tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn ông Chu Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng M đến để tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông bà đề nghị không tiến hành hòa giải và vắng mặt tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ. Vì vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải đối với ông Đ, bà M.

Bị đơn ông Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M đã được Tòa án triệu tập đến tham gia phiên tòa, nhưng ông bà đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ngày 24 tháng 01 năm 2014 vợ chồng chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T có ký hợp đồng sang nhượng đất với ông Chu Văn Đ, nội dung ông Đ sang nhượng cho vợ chồng chị H 02 ha đất tại thôn D, xã E, huyện F với giá 150.000.000 đồng, số tiền này trả thành 02 lần, lần 01 ngày 24 tháng 01 năm 2014 vợ chồng chị H giao 75.000.000 đồng, lần 02 khi nào ông Đ làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị H, thì vợ chồng chị H giao số tiền còn lại. Ngày 25 tháng 01 năm 2014 vợ chồng chị H giao cho ông Đ 70.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông Đ cam đoan đến ngày 06 tháng 5 năm 2014 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị H nhưng đến thời hạn như cam kết ông Đ không thực hiện nên vợ chồng chị H yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày giao tiền cọc cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại bản tự khai ngày 11 tháng 4 năm 2017 ông Đ thừa nhận ông có nhận 75.000.000 đồng tiền đặt cọc của vợ chồng chị H để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do ông. Tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Như vậy, việc ông Đ có nhận của vợ chồng chị H 75.000.000 đồng tiền cọc là có thật, việc thiết lập hợp đồng đặt cọc giữa chị H, anh T với ông Đ là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài*

sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị H với ông Đ không thực được, lỗi là do ông Đ nên ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc này. Việc ông Đ không thực hiện nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng chị H, nên việc vợ chồng chị H khởi kiện ra Tòa án buộc ông Đ phải trả 75.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu trả lãi suất: Chị H, anh T yêu cầu ông Đ phải trả lãi suất phát sinh từ ngày nhận tiền cọc đến ngày giải quyết xong vụ án. Xét thấy, pháp luật về đặt cọc không quy định về vấn đề trả tiền lãi của số tiền đặt cọc mà chỉ quy định về phạt cọc nhưng trong quá trình làm việc ông Đ chấp nhận trả tiền lãi suất như yêu cầu của vợ chồng chị H nên đây là thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất, kể từ ngày 06 tháng 5 năm 2014 đến 16 tháng 6 năm 2017 là 37 tháng 10 ngày = 1.120 ngày: $[75.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 1.120 \text{ ngày}] : 30 = 23.240.000 \text{ đồng}$. Như vậy, ông Đ phải trả cho vợ chồng chị H 23.240.000 đồng tiền lãi.

[4] Đối với bà Phạm Thị Hồng M: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng chị H, bà M ký xác nhận với tư cách là bên chuyển nhượng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự trong vụ án đều cho rằng bà M không có quyền sử dụng đối với diện tích đất này, cũng không nhận và sử dụng số tiền tiền cọc nên không có liên quan gì đến vụ án. Mặt khác, nguyên đơn cũng không yêu cầu bà M trả tiền cọc nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét giải quyết.

[5] Về thời hạn trả tiền cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ trình bày do hiện nay ông đang phải chấp hành án nên chưa có điều kiện trả tiền cọc ngay cho vợ chồng chị H được và xin khi nào chấp hành xong hình phạt tù (tháng 7/2017) thì ông sẽ trả nhưng chị H không chấp nhận. Xét thấy, yêu cầu của ông Đ về thời hạn trả tiền cọc như trên là không hợp lý và không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Vì vậy, cần buộc ông Đ phải trả cho vợ chồng chị H 75.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Đ trả 75.000.000 đồng tiền đặt cọc được chấp nhận nên cần buộc ông Chu Văn Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; cần trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 4 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Áp dụng: Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Áp dụng khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T. Buộc ông Chu Văn Đ phải trả cho chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T 75.000.000 đồng tiền đặt cọc, 23.240.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng, là 98.240.000 đồng (Chín mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Chu Văn Đ phải chịu 4.912.000 (Bốn triệu chín trăm mười hai nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Bùi Thị Thúy H, anh Đinh Văn T 1.875.000 (Một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền 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 0039746, ngày 29 tháng 3 năm 2017.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn chị Bùi Thị Thúy H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Chu Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Hồng M vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp 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:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện F;
- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Phạm Đăng Khoa