TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK MIL** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày: 30/9/2019
V/v tranh chấp HĐ đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Minh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Tịnh và ông Nguyễn Đình Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Lê Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2019/TLST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXX-ST ngày 05 tháng 9 năm 20189 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 28 Nguyễn Chí Thanh, tổ dân phố 04, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Ông Tô Văn T, sinh năm 1969 (Vắng mặt có đơn giải quyết vắng mặt); Bà Trương Thị P, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Người làm chứng: Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án và tai phiên tòa:

Ngày 05/5/2016 ông Tô Văn T, bà Trương Thị P có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H một lô đất vườn tại tổ dân phố 04, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông (Không nhớ rõ thửa đất, tờ bản đồ, diện tích) với giá 320.000.000 đồng, các bên lập với nhau hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T,

bà P nhận tiền cọc đất của bà H với số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại khi làm giấy tờ xong thì bà H sẽ trả đủ. Sau đó các bên có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, tuy nhiên khi đó cán bộ tư pháp không có ở cơ quan nên bà đã đưa giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu để ông T, bà P tự đi làm thủ tục sang nhượng đất, khi hoàn thiện thủ tục thì bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T, bà P, một thời gian sau không hiểu lý do vì sao ông T, bà P lại chuyển nhượng lại lô đất trên cho người khác.

Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết buộc ông Tô Văn T, bà Trương Thị P phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 40.000.000 đồng, trong đó 20.000.000 đồng tiền đặt cọc đất và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Theo lời khai của bị đơn, bà Trương Thị P trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 05/5/2016 bà P và H (Tô Văn T) có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một lô đất vườn tại tổ dân phố 04, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông với giá 320.000.000 đồng, bà P đã nhận tiền đặt cọc đất của bà H với số tiền 20.000.000 đồng. Ngày 06/5/2016 các bên có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, khi lên đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đắk Mil thì bà H có đưa cho bà giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu nói bà đi photo để về làm thủ tục, khi đi photo xong quay lại Ủy ban nhân dân thị trấn đợi được khoảng 15 phút thì bà H nói đợi làm thủ tục lâu quá nên nói các bên đi về để tuần sau lên làm. Qua tuần bà P có đến nhà tìm bà H với mục đích để các bên đến Ủy ban nhân dân thị trấn làm cho xong thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng khi đến nhà thì bà H không có ở nhà, trong tuần ngày nào bà cũng đến nhà bà H nhưng không gặp. Khoảng 01 tháng sau, ông T, bà P đến nhà bà H yêu cầu đưa trước ½ số tiền bán đất để ông T, bà P mua đất làm ăn nhưng bà H không đồng ý và im lặng cho đến nay.

Do bà H không chịu đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với gia đình bà P nên bà P, ông T đã chuyển nhượng lại lô đất trên ông Nguyễn Ngọc Huân và bà Phạm Thị Tuyết M, địa chỉ tại: thôn 8B, xã Đắk Lao, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Hiện nay lô đất này ông Huân và bà M đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà P không đồng ý, vì việc các bên không hoàn tất được thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyên sử dụng đất là do lỗi của bà H, bà P, ông T chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận đặt cọc là 20.000.000 đồng.

- Theo lời khai của người làm chứng, bà Phạm Thị Tuyết M trong quá trình giải quyết vụ án:

Việc ông Tô Văn T, bà Trương Thị P và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất tại tổ dân phố 04, thị trấn Đắk Mil, huyện

Đắk Mil như thế nào thì bà không biết, hiện lô đất tại tổ dân phố 04, thị trấn Đắk Mil thì gia đình bà đã được ông T, bà P chuyển nhượng lại vào năm 2018 với giá 2.200.000.000 đồng, hiện gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên toà phát biểu quan điểm.

Về tố tụng: Xác định việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm đều tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 40.000.000 đồng, trong đó 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc. Buộc bị đơn phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông Tô Văn T, bà Trương Thị P có địa chỉ tại Thôn 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý là đúng quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Tô Văn T trong quá trình tham gia tố tụng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Tô Văn T.

[3] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy đặt cọc đất ngày 05/5/2016 do nguyên đơn cung cấp với nội dung: Ông Tô Văn T, bà Trương Thị P có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một lô đất vườn với giá 320.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà P số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại khi các bên hoàn tất xong thủ tục giấy tờ thì bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đương sự đều thừa nhận ông T, bà P có chuyển nhượng cho bà H một lô đất vườn tại tổ dân phố 04, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông với giá 320.000.000 đồng, ông T, bà P đã nhận tiền cọc đất là 20.000.000 đồng, các bên có lập với nhau một hợp đồng đặt cọc đất ngày 05/5/2016. Do đó Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà P và bà H là có thật.

Bà H, bà P và ông T đều thừa nhận các bên có đến Uỷ ban nhân dân thị trấn Đắk Mil để làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định; bà H có đưa cho bà P chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu cho bà P đi photo để làm thủ tục

nhưng sau đó do đợi quá lâu các bên đi về không làm nữa. Bà P có rằng có nhiều lần đến nhà bà H để yêu cầu đến Uỷ ban nhân dân thị trấn làm các thủ tục nhưng không gặp.

Căn cứ giấy viết tay có nội dung đặt cọc giữa bà H và ông T, bà P thì nội dung không nêu rõ thời hạn thực hiện hợp đồng, không nêu rõ thời gian, trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, các bên không thoả thuận về việc xử lý tiền đặt cọc. Bà H, ông T và bà P không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc thoả thuận, thông báo lại cho nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông T, bà P đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, ông Huân mà không thông báo cho bà H biết việc chấm dứt hợp đồng.

Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 285 và khoản 2 Điều 426 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi hoàn toàn của bà P, ông T.

Khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc T sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị T sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác."*

Đối với lời trình bày của bà Trương Thị P cho rằng lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được là do bà Nguyễn Thị H không cùng gia đình bà P đi làm thủ tục theo quy định, tuy nhiên bà P không có chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà P.

Do đó cần buộc ông Tô Văn T, bà Trương Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với giá trị T sản đặt cọc, với số tiền 40.000.000 đồng là có cơ sở.

[4] Về án phí DSST: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 285, Điều 358 và khoản 2 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Hủy hợp đồng đặt cọc đất được ký kết ngày 05/5/2016 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Tô Văn T, bà Trương Thị P. Buộc ông Tô Văn T, bà Trương Thị P phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H sô tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), trong đó 20.000.000 đồng tiền đặt cọc đất và 20.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Tô Văn T, bà Trương Thị P phải nộp 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003402 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Nguyên đơn; Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản 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, 7b 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 Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Đình Minh