

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 207/2024/DSST

Ngày: 06/9/2024.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Thanh Trung và bà Nguyễn Thị Ngọc Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Diễm Linh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 776/2023/TLST-DS ngày 13/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2024/QĐXXST-DS ngày 09/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 296/2024/QĐST-DS ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trịnh Minh K, sinh năm: 1985; Địa chỉ: 14/13 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Kiều N, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 364 đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Số nhà 71 đường số 1, L15, T8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Tất T, sinh năm: 1991; Địa chỉ: 363/5 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt).

2. Ông Trịnh Vũ Thái Đ, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 71 đường số 1, L15, T8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Kiều N trình bày: Vào ngày 06/6/2023, ông Trịnh Minh K với bà Nguyễn Thị Bích T có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà T bán cho ông K một phần lô đất tại t8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 09 (199 cũ), tờ bản đồ số 72 (cũ 14), diện tích 240 m², ngang 5m, dài 48m (trong đó: 60m đất ở, 180m đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH750-179, số vào sổ cấp CS-839809, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/11/2012. Giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng ông K có đặt cọc trước cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

Bà T sẽ có trách nhiệm tách thửa đất trên thành diện tích đất 5m x 48m, thổ cư 60m² (Vị trí thửa đất: Hướng Đông giáp thửa đất số 306; Hướng Tây giáp căn nhà; Hướng Nam giáp thửa đất số 21; Hướng Bắc giáp đường), giấy tờ pháp lý sẽ có trước ngày 06/6/2023 và ấn định ngày 06/6/2023, hai bên ra Công chứng hợp đồng mua bán. Bà T cam kết nếu vi phạm nghĩa vụ bên bán sẽ đền gấp đôi số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Nhân chứng chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc có bà Phạm Thị Thanh H.

Đến ngày 06/6/2023, ông K liên lạc với bà T thì bà T trốn tránh không chịu ra làm việc, thậm chí bà T còn cắt mọi nguồn liên lạc với ông K.

Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông K làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm trả cho lại cho ông K số tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Minh K xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T trả 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Chỉ yêu cầu bà T trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Trịnh Minh K buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm phải trả lại cho ông Trịnh Minh K số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Minh K về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải trả 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trịnh Minh K và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố B nên Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Vũ Thái Đ mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Vũ Thái Đ vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 16/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T và nguyên đơn ông Trịnh Minh K thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 09 (199 cũ), tờ bản đồ số 72 (cũ 14), diện tích 240m², ngang 5m, dài 48m (trong đó: 60m² đất ở, 180m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH750-179, số vào sổ cấp CS-839809, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/11/2012. Địa chỉ: thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt. Theo đó khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2023 ông K giao cho bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất như thỏa thuận nên ông K khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng là 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút yêu cầu trên và không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa, do vậy Hội đồng xét xử cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp.

[3.3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2023 được ký kết giữa ông Trịnh Minh K và bà Nguyễn Thị Bích T, thấy rằng: Phần diện tích đất tại thửa đất 09 (199 cũ), tờ bản đồ số 72 (cũ 14) tại thôn 8, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trịnh Vũ Thái Đ (chồng bà T) ngày 02/11/2012, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH750-179, số vào sổ cấp CS-839809. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất thì thửa đất trên đứng tên của hai vợ chồng bà T và ông Đ, nhưng lại không có sự đồng ý của chồng bà T là ông Đ, như vậy hai bên ký kết hợp đồng mà không có sự đồng ý của ông Đ nhưng ông K vẫn đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông K và bà T là không hợp pháp nên bị vô hiệu theo Điều 122 của Bộ luật dân sự.

[3.4] Xét về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Về phía nguyên đơn, khi tham gia giao dịch nhận chuyển nhượng đất nhưng không tìm hiểu kỹ về quyền sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng, nguyên đơn có quyền tiếp cận và đã được biết phần diện tích trên đứng tên của bà T và ông Đ được Nhà nước công nhận QSD đất nhưng khi ký kết hợp đồng đặt cọc lại không có sự đồng ý của ông Đ mà hai bên vẫn thỏa thuận đặt cọc dẫn đến phát sinh tranh chấp. Về phía bị đơn, mặc dù biết diện tích đất trên đứng tên 2 vợ chồng nhưng vẫn tự thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất cho người khác và nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Do đó, xét thấy hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và mức độ lỗi là như nhau.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh nghĩa vụ phạt cọc, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận vì vậy cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. (Một trăm triệu đồng).

[5] Về chi phí giám định: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định tư pháp với số tiền 5.750.000 đồng và đã được chi phí xong cho cơ quan thực hiện việc giám định tư pháp. Do yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Minh K được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu chi phí giám định tố tụng. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trịnh Minh K số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn Nguyễn Thị Bích T.

[6] Về chi phí khai thác dữ liệu: Nguyên đơn ông Trịnh Minh K đã nộp 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và đã chi phí xong. Do yêu cầu của nguyên đơn ông K được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất

đại thành phố B. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trịnh Minh K số tiền nêu trên sau khi thu được của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng theo mức tính: $100.000.000đ \times 5\% = 5.000.000$ đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26; Điều 27 của 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Minh K.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Trịnh Minh K vô hiệu.

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải trả lại cho ông Trịnh Minh K số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Minh K về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải trả 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[3] Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền chi phí giám định tư pháp. Trả lại cho ông Trịnh Minh K số tiền 5.750.000 đồng tiền chi phí giám định tư pháp sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Bích T.

[4] Về chi phí khai thác dữ liệu: Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Trả lại cho ông Trịnh Minh K 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) tiền chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B sau khi thu được của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T.

[5] Về án phí:

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền cọc.

- Nguyên đơn ông Trịnh Minh K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004408 ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Trong 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

- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

