

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **45/2022/DS - ST**

Ngày 20 tháng 9 năm 2022.

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Xuân Thắng và bà Nguyễn Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Hương, thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 210/2022/TLST - DS ngày 13/7/2022, về việc: *“Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2022/QĐST-DS, ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn 8, xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt)*

+ *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Anh Nguyễn Trọng M *(Vắng mặt không có lý do)*

Cùng địa chỉ: Thôn 6., xã Ea, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ *Người làm chứng:* Bà Hà Thị L, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Thôn 1., xã Ea, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2022 và bản tự khai ngày 15/7/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 15/3/2022 tôi (H) có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M 01 lô đất có diện tích 12.138,5m², tại thửa số 60, tờ bản đồ số 40, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 721521 mang tên bà Nguyễn Thị L, thay đổi cơ sở pháp lý mang tên anh Nguyễn Trọng M vào ngày 06/9/2018 với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 550.000.000 đồng. Khi đặt cọc cho bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trọng M thì tôi được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này bà L, anh M đang thế chấp để vay tiền của ngân hàng Quân đội -

Chi nhánh Ea Kar. Tổng cộng hai lần tôi đặt cọc cho anh M, bà L số tiền 50.000.000 đồng.

Khi đến hẹn theo thỏa thuận trong hợp đồng, tôi đến gặp bà L để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L không có nhà, tôi gọi điện thoại liên lạc thì bà L hẹn tôi ngày hôm sau gặp. Chiều ngày 6/5/2022 tôi có đến nhà bà L thì có bà Hà Thị L ở đó, tôi và bà L có trao đổi với nhau về việc chuyển nhượng hợp đồng, nhưng bà L nói ngày đến hẹn mà không đến làm thủ tục chuyển nhượng thì coi như bỏ cọc và không rút bìa về làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi. Đề nghị Tòa án buộc bà L, anh M phải trả cho tôi số tiền cọc 50.000.000 đồng.

** Bản tự khai ngày 26/7/2022 và biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 01/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vào ngày 15/3/2022 bà H có hỏi mua của tôi lô đất có diện tích khoảng hơn 1,2 ha tại thôn 6., xã Ea, lô đất này tôi đã sang tên cho anh Nguyễn Trọng M vào năm 2018 với giá các bên thỏa thuận là 550.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước cho tôi hai lần, tổng số tiền bà H đặt cọc là 50.000.000 đồng, khi bà H đặt cọc số tiền trên, thì tôi có nói cho bà H biết, giấy tờ lô đất này tôi đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Quân đội, bà H vẫn đồng ý mua và đặt cọc cho tôi, chúng tôi thống nhất đến ngày 05/5/2022 bà H phải đưa số tiền còn lại 500.000.000 đồng nhưng đến ngày 06/5/2022 bà H đến gặp tôi và nói đất tôi đang tranh chấp, kiện cáo lung tung, xung quanh đất là người nhà tôi nên khó bán và không đưa tiền để cùng gia đình tôi đi trả Ngân hàng nên không thể rút bìa ra được. Nay bà H khởi kiện yêu cầu phải trả số tiền bà H đã đặt cọc cho tôi, thì tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

**Tại bản tự khai ngày 26/7/2022 anh Nguyễn Trọng M trình bày:* Ngày 14/3/2022 tôi có nhận điện thoại của bà Nguyễn Thị L (Mẹ) nói tôi về ký giấy bán đất, tôi có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng, sau đó tôi lại đi làm ăn và giao quyền cho mẹ tôi ở nhà tự định đoạt mua bán đất.

Phản tranh tụng tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn xin giải quyết vắng mặt, anh Nguyễn Trọng M vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng.

Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng, việc thụ lý, xác minh thu thập chứng cứ, xác định tư cách tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Thị L đã chấp hành các quy định của pháp luật, bị đơn anh Nguyễn Trọng M không chấp hành các quy định của pháp luật, không tham gia giải quyết, không tham gia phiên tòa.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà

Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trọng M phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1]. *Xét về tố tụng*: Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm bà Nguyễn Thị H khởi kiện, bị đơn anh Nguyễn Trọng M, bà Nguyễn Thị L cư trú tại thôn 6a, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, do vậy Tòa án nhân dân huyện Ea Kar áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L có đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt, anh Nguyễn Trọng M vắng mặt lần thứ 2 không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 1; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết, xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

[2]. *Xét về nội dung*:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H buộc anh Nguyễn Trọng M, bà Nguyễn Thị L trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng:

Vào ngày 15/3/2022 bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trọng M có ký hợp đồng đặt cọc để bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 01 lô đất có diện tích 12.138,5m², tại thửa số 60, tờ bản đồ số 40, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 721521 với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, bà H đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng, sau đó theo yêu cầu của bà L, nên ngày 21/3/2022 bà H chuyển thêm số tiền 40.000.000 đồng, các bên thống nhất số tiền 02 lần đặt cọc là 50.000.000 đồng và lập giấy đặt cọc vào ngày 15/3/2022. Tại thời điểm xác lập giao dịch thì các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc tham gia giao dịch là tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự được xác lập không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Theo đó quyền và nghĩa vụ của các bên đã phát sinh theo quy định tại Điều 328 Bộ Luật dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 bên thỏa thuận “*Thời hạn đặt cọc là 50 ngày, kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 5/5/2022 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*”.

Như vậy, theo như thỏa thuận này, các bên đương sự thừa nhận đến hẹn, các bên có gặp gỡ nhau để tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng do bà Nguyễn Thị L cho rằng các bên có thỏa thuận miệng ngày 05/5/2022 bà Nguyễn Thị H phải trả tiếp số tiền 500.000.000 đồng để cùng bà L trả tiền cho ngân hàng rút bìa ra để làm hợp đồng chuyển nhượng, do bà H không trả số tiền còn lại theo thỏa thuận nên bà L, anh M không rút bìa ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc này bà H không thừa nhận lời khai của bà L, nhưng bà L, anh M không cung cấp

được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M đã vi phạm thỏa thuận cam kết tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/3/2022.

[2.2]. Xét về lỗi: Khi xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022, bà Nguyễn Thị H biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 721521 của diện tích 12.138,5m² đất, tại thửa số 60, tờ bản đồ số 40 bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M đang thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng để vay tiền, nhưng bà Nguyễn Thị H vẫn chấp nhận xác lập đặt cọc. Đến hạn theo thỏa thuận, bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M không có tiền trả cho ngân hàng để rút bìa ra làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H như cam kết, nên cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H để buộc bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc là 50.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc là có căn cứ.

[3] Xét quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận toàn bộ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối số tiền phải trả. Do bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho bà Nguyễn Thị L.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0020085, ngày 12/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 119, 274, 275, 280, 328 và Điều 401 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng điểm d Điều 12; Điều 26 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Buộc Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trọng M phải nộp 2.500.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi

có đơn xin miễn án phí, nên miễn cho bà Nguyễn Thị L 1.250.000 đồng (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng)

Buộc anh Nguyễn Trọng M phải nộp 1.250.000 đồng (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (Theo mức 50.000.000 đồng x 5% :2).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu, hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0020085, ngày 12/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk,

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trọng M được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc) kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

“Trong trường hợp bản án 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 thoả 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Kar;
- Thi hành án DS huyện Ea Kar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Tuấn