TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA SÚP
TỈNH ĐĂK LĂK

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày 22 - 09 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA SÚP

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lưu Quốc Chinh
Các Hội thẩm nhân: Ông Vũ Đức Năm
Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – là Thư ký Toà án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp tham gia phiên tòa: Bà Ngụ Lê Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 09 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2022/TLST- DS ngày 05 tháng 07 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 08 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Anh **Hồ Quy N** – SN: 1988
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Hoài T** – SN: 1994
Địa chỉ: Thôn 02, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H** – SN: 1968
Địa chỉ: Thôn 06, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. *Người làm chứng:* Bà **Đỗ Thị H1** – SN: 1987
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (Có mặt).
Anh **Phan Văn T1** – SN: 1984
Địa chỉ: Thôn 14, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Chị **Phạm Thị Bích V** – SN: 1981
Địa chỉ: Thôn 07, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Hồ Quy N trình bày:

Vào ngày 10/4/2022 tôi và chị T có lập hợp đồng đặt cọc để chị T chuyển nhượng quyền sử dụng 2ha đất, tại thôn 07, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho tôi. Các bên thoả thuận tổng số tiền nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên là 2.350.000 đồng. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 10/4/2022 đến hết ngày 30/5/2022 chị T phải làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng đất có xác nhận của UBND xã C cho tôi nếu bên đặt cọc không mua thì mất tiền cọc, bên nhận tiền cọc mà không chuyển nhượng đất thì mất tiền cọc và chịu tiền cọc và phạt là 500.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc là ngày 10/4/2022 tôi đã trực tiếp thanh toán tiền cọc lần 1 cho chị T với số tiền là 50.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 20/4/2022 tôi đã trực tiếp thanh toán tiền cọc lần 2 cho chị T với số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền tôi đã đặt cọc cho chị T là 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.200.000.000 đồng. Ngày 29/5/2022 tôi có đến nhà chị T yêu cầu chị T hoàn thành thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho tôi vì tôi được biết chị T chưa làm thủ tục đo đạc, chưa ra sổ đứng tên chị T nhưng chị T không đồng ý. Đến ngày 30/5/2022 là ngày ký công chứng chuyển quyền sử dụng đất cho tôi nhưng chị T vẫn chưa hoàn thành xong thủ tục để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho tôi mà chị T còn yêu cầu tôi phải thanh toán hết số tiền còn lại là 2.200.000.000 đồng. Nhận thấy việc này là xâm phạm đến quyền và lợi ích của tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 10/4/2022 giữa tôi và chị Nguyễn Thị Hoài T để chuyển nhượng quyền sử dụng 2ha đất, tại thôn 07, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Buộc chị Nguyễn Thị Hoài T phải có nghĩa vụ trả lại cho tôi số tiền mà tôi đã đặt cọc là 150.000.000 đồng, tôi không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Hoài T là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tôi thừa nhận vào ngày 10/4/2022 tại nhà con gái tôi là Nguyễn Thị Hoài T thì giữa chị T và anh Hồ Quy N có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập đúng vào ngày đặt cọc là ngày 10/4/2022 nhưng không ghi ngày ở trên mà chỉ ghi ngày đặt cọc. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/4/2022 thì anh N đã đặt cọc cho chị T số tiền 50.000.000 đồng, sau đó đến ngày 20/4/2022 anh N đã đặt cọc thêm cho chị T số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần thì anh N đã đặt cọc cho chị T số tiền 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.200.000.000 đồng, anh N hẹn đến ngày 30/5/2022 anh N sẽ trả đủ số tiền còn lại trên. Về thời hạn đặt cọc kể từ ngày 10/4/2022 đến ngày 30/5/2022 chị Nguyễn Thị Hoài T có trách nhiệm đi hỗ trợ các vấn đề pháp lý sang nhượng đất cho anh Hồ Quy N. Do đặt cọc hai bên chỉ thoả thuận là giấy viết tay với nhau, không làm thủ tục, xác nhận của chính quyền địa phương. Đến ngày 30/5/2022 hạn cuối cùng của hợp đồng đặt cọc anh N không đến

nhận đất và trả tiền cho chị T theo hợp đồng đặt cọc, chị T có nói nếu khó khăn thì cho một thời gian để trả tiền cũng được nhưng phía anh N không có ý kiến gì. Nay anh N yêu cầu Toà án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 10/4/2022 giữa anh Hồ Hoài N và chị Nguyễn Thị Hoài T để chuyển nhượng quyền sử dụng 2ha đất, tại Thôn 07, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Buộc chị Nguyễn Thị Hoài T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh N số tiền mà anh N đã đặt cọc là 150.000.000 đồng thì chị T không đồng ý vì anh N là người không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không chịu nhận đất và trả số tiền còn lại nên anh N phải mất tiền đã đặt cọc cho chị T.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022 xác định lô đất chị T nhận cọc để chuyển nhượng cho anh N thuộc khoảnh 04, tiểu khu 289 và khoảnh 3, 7, 8 tiểu khu 292 xã C đất có từ cận: Đông giáp suối 217,05m, Tấy giáp đường 275,72m, Nam giáp suối 53,68m, Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T3 102,78m. Ông H khai lô đất này ông khai hoang năm 2008 đến năm 2016, ông đã cho con gái ông là chị Nguyễn Thị Hoài T nhưng chỉ nói miệng chưa làm thủ tục tặng cho. Chính quyền địa phương cho biết lô đất này được UBND huyện E giao cho nhóm hộ Ngân hàng theo Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 13/5/2008, hiện nay nhóm hộ đang làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước.

Tại phiên tòa người làm chứng anh Phan Văn T1, chị Phạm Thị Bích V trình bày anh chị có chứng kiến việc chị T và anh N thỏa thuận việc chuyển nhượng 2ha đất, tại Thôn 07, xã C với số tiền và tiền đặt cọc như anh N và ông H trình bày, anh chị không biết nguồn gốc đất, hai bên có viết giấy tay với nhau chính là giấy đặt cọc và có thỏa thuận chị T hỗ ký hồ sơ pháp lý cho anh N. Ngày 29/05/2022 anh T1 có đến nhà ông H cùng anh T2, gia đình anh N để thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng hai bên không thống nhất được với nhau.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã tiến hành điều tra xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán phổ biến cho các đương sự về các quy định của pháp luật có liên quan đến việc giải quyết vụ án để đương sự liên hệ đến quyền, nghĩa vụ của mình, phân tích hậu quả pháp lý của việc hoà giải thành để họ tự nguyện thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nhưng nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được các vấn đề tranh chấp nên hoà giải không thành. Do đó, căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đưa vụ án ra xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định tại các Điều 26, 36, 93, 94, 95, 96, 97, 195, 196, 203 và 220 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn vắng mặt không có lý do khi tòa án triệu tập.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 26, 35 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị Hoài T với anh anh Hồ Quy N ngày 10/04/2022. Buộc chị Nguyễn Thị Hoài T có nghĩa vụ trả cho anh Hồ Quy N số tiền đặt cọc 150.000.000[đ] (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), anh N không yêu cầu phạt cọc nên chị T không phải trả tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Hồ Quy N khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Hoài T có nơi cư trú thôn 02, thị trấn E, huyện E phải trả khoản tiền đã đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án huyện Ea Súp 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.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 10/4/2022, anh Hồ Quy N có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Hoài T để chuyển nhượng 02 ha (20.000m^2) đất tại thôn 07, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 2.350.000.000 đồng. Hai bên đã thống nhất ký kết đặt cọc, anh N đặt cọc cho chị T số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 30/5/2022 bên chị T hỗ trợ làm thủ tục pháp lý tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho anh N. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, đến hạn anh N yêu cầu chị T đến UBND xã C để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chị T không đồng ý với lý do trong hợp đồng đặt cọc thì chị T chỉ có nghĩa vụ hỗ trợ làm thủ tục pháp lý chứ không làm thủ tục tại UBND xã C nên chỉ đồng ý viết giấy tay cho anh N, anh N không đồng ý viết giấy tay và nhận đất theo thời hạn đặt cọc nên anh N phải chịu mất tiền cọc. Anh N cho rằng anh đến UBND xã C tìm hiểu thì được biết đất chị T chuyển nhượng cho anh thuộc đất nhóm hộ Ngân hàng, do bố chị T là ông Nguyễn Văn H sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng, tặng cho chị T nên chị T không thể thực hiện được việc làm thủ tục sang tên cho anh tại Uy ban, do đó anh yêu cầu chị T phải trả lại tiền đã đặt cọc nhưng chị T không đồng ý.

[3] Về hợp đồng đặt cọc: Hội đồng xét xử nhận định khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc được quy định tại các

Điều 117, Điều 118 và Điều 119 Bộ luật dân sự nên công nhận việc anh N đã đặt cọc cho chị T số tiền 150.000.000 đồng để làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên chị T không thực hiện việc đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà hai bên đã thỏa thuận, đến nay thời hạn mà các bên thỏa thuận để thực hiện hợp đồng đặt cọc đã hết, theo xác minh của Tòa án tại UBND xã C thì đất chị T nhận cọc, chuyển nhượng cho anh N là đất được UBND huyện E giao cho nhóm hộ gia đình (Ngân hàng) sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích lâm nghiệp theo Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 13/5/2008, hiện lô đất do ông Nguyễn Văn H sử dụng, ông H cho biết, ông cho chị T lô đất này nhưng chỉ nói cho bằng miệng, chưa làm thủ tục giấy tờ gì nên chị T không thực hiện được việc làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh N theo hợp đồng đặt cọc. Do đó, bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên chị T có trách nhiệm trả cho anh N số tiền đặt cọc mà chị T đã nhận của anh N. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi phạt cọc nhưng trong đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa anh N không yêu cầu chị T phải trả tiền phạt cọc nên chị T không phải trả tiền phạt cọc.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vị trí đất nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định theo quy định tại các Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do anh Hồ Quy N đã nộp tiền cho việc chi phí thẩm định là 4.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Ea Súp nên chị Nguyễn Thị Hoài T phải hoàn trả lại cho anh Hồ Quy N số tiền thẩm định là 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 buộc chị Nguyễn Thị Hoài T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Anh Hồ Quy N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 273; Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 357, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Quy N

Buộc chị Nguyễn Thị Hoài T có trách nhiệm trả lại cho anh Hồ Quy N số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị Hoài T phải hoàn trả cho anh Hồ Quy N số tiền 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) tiền anh N đã nộp cho việc chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày anh Hồ Quy N có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng chị Nguyễn Thị Hoài T còn phải chịu lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 268 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

Về án phí: Chị Nguyễn Thị Hoài T phải chịu 7.500.000đ (*Bẩy triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Hồ Quy N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Hồ Quy N số tiền tạm ứng án phí 5.382.000đ (*Năm triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng*), anh N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E theo biên lai số 00100 ngày 30 tháng 06 năm 2022.

Về quyền kháng cáo: 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.

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, quyền tự nguyện thi hành án hoặc 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 điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :
- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea Súp;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

(Đã ký)

Lưu Quốc Chinh