

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 29/2021/DSST

Ngày 24/8/2021.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lưu Thị Hằng; ông Y Đưng Knul.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa: Ông Y Rin Niê KDăm – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2021/QĐ – DS ngày 05/8/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn Tr – SN 1968, bà Hồ Thị Ch – SN1975

Trú tại: Tổ dân phố Q, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Đồng Bị đơn: + Ông Vũ Ngọc Ph – Sinh năm 1980

Trú tại: Thôn 08, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị P – Sinh năm 1984

Nơi ĐKKHKT: Thôn 08, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2021, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch trình bày:

Ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P trú tại thôn 08, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có mối quan hệ quen biết với ông, bà. Nên ngày 02/5/2020 ông Ph và bà P thỏa thuận sang nhượng cho gia đình ông diện tích khoảng 08 héc ta đất, tại thôn 08, xã E, huyện B với giá thỏa thuận là 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông Ph, bà P 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng). Hai bên có viết giấy cọc tiền, nội dung vợ chồng ông Ph, bà P nhận 100.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại ông sẽ giao đủ khi nào hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, đăng ký biến động cho ông. Tuy nhiên sau khi đặt cọc tiền, thì ông đã liên hệ với địa chính xã E đăng ký hợp đồng đo đạc, cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng địa chính xã E thông tin khu vực này đình chỉ cấp giấy

chứng nhận QSD đất. Ông đã liên hệ với ông Ph để thương lượng giảm giá chuyển nhượng đất nhưng hai ông bà không có ý kiến gì.

Đến khoảng cuối năm 2020 ông mới biết ông Ph, bà P đã sang nhượng diện tích đất nêu trên cho người khác, sau đó bà P có đề nghị trả lại tiền cọc thì ông bà cũng đồng ý. Bà P đề nghị trả 50.000.000đồng phần của bà, còn 50.000.000đồng phần của ông Ph, ông cũng đồng ý nhưng bà P hên hết lần này đến lần khác không trả.

Như vậy, vợ chồng ông Ph, bà P đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của gia đình ông. Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph, bà P có nghĩa vụ trả lại cho gia đình ông bà 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Bị đơn bà Phạm Thị P trình bày: Bà và ông Vũ Ngọc Ph trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn năm 2018, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án số 17/2018/QĐST-HNGĐ ngày 02/3/2018; nhưng về tài sản chung tự thỏa thuận, chưa chia. Vì vậy, ngày 02/5/2020 bà và ông Ph thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch trú tại Tổ dân phố Q, thị trấn E, huyện C diện tích khoảng 08 héc ta đất, tại thôn 08, xã E, huyện B với giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông Tr đã đặt cọc trước cho chúng tôi 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bà và ông Ph có viết giấy nhận tiền cọc, nội dung là ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P nhận 100.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại ông Tr sẽ giao đủ sau khi hợp đồng bên địa chính đo đạc, cấp giấy chứng nhận QSD đất, thì bên mua chồng tiền đầy đủ, nếu bên mua không lấy là mất tiền cọc.

Do không ghi vào giấy nhận tiền cọc nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là (bên mua ông Phan Văn Tr có trách nhiệm liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai hợp đồng đo đạc, cấp giấy chứng nhận QSD đất trong thời gian 45 ngày).

Tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc thì ông Tr không liên hệ bên địa chính (Văn phòng đăng ký đất đai) để hợp đồng đo đạc làm bìa đỏ, trong khi đó bà rất cần tiền, bà có điện thoại cho ông Tr mượn thêm tiền thì ông Tr nói có ai mua đất thì mầy cứ bán và trả lại tiền cọc cho ông nên khoảng cuối tháng 12/2020 bà và ông Ph đã bán diện tích đất trên cho người khác.

Do bà và ông Ph đã ly hôn, sau khi bán đất bà đã đề nghị trả lại tiền cọc cho ông Tr nhưng ông Ph không đồng ý, bà đã gặp ông Tr đề nghị trả lại 50.000.000đồng, phần của riêng bà nhưng ông Tr không đồng ý mà yêu cầu bà phải trả đủ 100.000.000đồng.

Nay ông Tr, bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện giải quyết buộc bà và ông Ph có nghĩa vụ trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc thì bà không chấp nhận.

Vì bà và ông Ph đã ly hôn trước khi thỏa thuận bán đất cho ông Tr, bà Ch, số tiền cọc bà và ông Ph đều chia đôi nên bà chỉ đồng ý trả lại cho ông Tr, bà Ch 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đối với phần của bà; còn ông Ph có nghĩa vụ trả cho

ông Tr, bà Ch 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đối với 100.000.000 đồng tiền phạt cọc thì bà không chấp nhận, vì ông Tr, bà Ch không liên hệ hợp đồng đo đạc làm sổ đỏ, để thời gian kéo dài quá lâu, lỗi là do ông Tr.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/6/2021 và ngày 15/7/2021 ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch và bà Phạm Thị P sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên việc hoà giải không thành. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử.

- **Bị đơn ông Vũ Ngọc Ph:** Đã được Tòa án thông báo và niêm yết Thông báo Thụ lý, Thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng ông Ph vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn căn cứ điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự; điểm a, điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 49/2021/DSST ngày 19/5/2021 của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng; Giao thông báo và niêm yết Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thu thập chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án. Ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, tổng đạt hợp lệ quyết định xét xử và tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Nguyên đơn, tuân thủ đúng quy định của pháp luật; bị đơn không tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Trình bày tóm tắt nội dung vụ án và quan điểm giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch. Buộc ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P hoàn trả lại cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, do ông Ph, bà P đã ly hôn nên đề nghị chia trả số tiền trên theo phần.

Bác yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn.

Về án phí: Buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét giấy cọc tiền ngày 02/5/2020 giữa ông Phan Văn Tr và ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông Vũ Ngọc Ph vắng mặt lần thứ 02 không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng phạt cọc:

Xét “giấy cọc tiền” ngày 02/5/2020 giữa ông Phan Văn Tr và ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, được thể hiện bằng văn bản giấy cọc tiền, ông Ph, bà P thỏa thuận sang nhượng cho ông Tr khoảng 08 héc ta đất tại thôn 08, xã E, huyện B với giá 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông Tr đã đặt cọc trước cho ông Ph, bà P 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận hợp đồng bên địa chính đo đạc cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bên mua chổng đủ tiền. Nếu bên mua không lấy là mất tiền cọc, còn bên bán đất mà tranh chấp thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 Bộ luật dân sự.

[3] Xét lời khai của ông Phan Văn Tr cho rằng sau đặt cọc tiền ông đã liên hệ với bên địa chính xã E đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất thì được biết khu vực đất của ông Ph, bà P đình chỉ không cấp giấy chứng nhận QSD đất, do đó chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng nên thời gian kéo dài. Đến khoảng cuối năm 2020 thì ông Ph, bà P đã sang nhượng diện tích đất trên cho người khác mà không thông báo cho ông biết. Sau đó ông đã liên hệ với bà P, thì bà P nói đến cuối tháng 12/2020 nhận đủ tiền sẽ trả lại cho ông tiền cọc thì ông đã đồng ý nhưng quá thời hạn trên bà P vẫn không trả nên ông khởi kiện.

[4] Xét lời khai của bà Phạm Thị P cho rằng khi viết giấy nhận tiền cọc hai bên có thỏa thuận miệng là ông Tr có trách nhiệm liên hệ với bên địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông Tr nói thời gian là 45 ngày. Nhưng ông Tr để thời gian kéo dài mấy tháng, trong khi bà đang cần tiền chữa bệnh và điện thoại hỏi mượn thêm 50.000.000đồng thì ông Tr không đưa và nói có ai mua thì bán nên khoảng tháng 12/2020 có người hỏi mua diện tích đất trên nên bà và ông Ph đã bán cho người khác. Bà có thông báo với ông Tr và đề nghị trả lại tiền cọc thì ông Tr cũng đồng ý, nhưng vì bà và ông Ph đã ly hôn nên ông Ph không đồng ý trả, bà đề nghị trả 50.000.000 đồng phần của bà, còn lại 50.000.000 đồng là của ông Ph nhưng ông Tr không đồng ý.

[5] Xét về lỗi của các đương sự: Nhận thấy trong giấy cọc tiền ngày 02/5/2020 các đương sự không thỏa thuận về thời gian hoàn thành thủ tục sang nhượng, ông Tr là người liên hệ ký hợp đồng đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để thời gian kéo dài nên bà P, ông Ph đã sang nhượng cho người khác. Hơn nữa sau khi đặt cọc ông Tr đã liên hệ đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất thì được biết khu vực này bị đình chỉ cấp bìa nhưng cũng không nói cho ông Ph, bà P biết. Mặt khác sau khi bà P bán đất cho người khác bà đã liên hệ trả lại cho ông Tr 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và ông Tr đã đồng ý. Vì vậy, các đương sự đều có lỗi trong việc đặt cọc tiền để làm thủ tục sang nhượng đất.

Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P trả lại cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 100.000.000 đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc 100.000.000 đồng.

[5.1] Xét thấy ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án số 17/2018/QĐST-HNGĐ ngày 02/3/2018, nên cần chia trả số nợ trên theo phần. Ông Vũ Ngọc Ph có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 50.000.000 đồng tiền đặt cọc; bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần và bác một phần yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn ông Vũ Ngọc Ph, bà Phạm Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Các điều 116, 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự;

Khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Vũ Ngọc Ph có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), bà Phạm Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản thì 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự: Ông Vũ Ngọc Ph phải nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị P phải nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn Tr, bà Hồ Thị Ch phải nộp 5.000.000đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo biên lai thu số 0002681 ngày 19/5/2021.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

“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, 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, Điều 7, 7a và Điều 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 Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Vinh Tuấn