TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2024/DSST
Ngày : 26 – 4 – 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT

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

Thẩm phán-chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải An.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Thống.

2. Ông Hoàng Viết Thống.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyệt Ánh - Thư ký Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà H'Mi Chan Niê - C/vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/TLST-DS ngày 22/02/2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2024/QĐST-DS ngày 07/6/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Thu T.

Địa chỉ: Số 116 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S (Có mặt).

Địa chỉ: Số 39C đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn**: Ông Phan Hoài N (Có mặt).

Địa chỉ: Hẻm 242 đường Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người có quyền lợi, N vụ liên quan**: Bà Nguyễn Thị Việt N.

Địa chỉ: Số 76 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa; nguyên đơn trình bày:

Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc và sự thỏa thuận của các bên, theo đó vào ngày 23/03/2022 bà Nguyễn Thị Thu T có đặt cọc với ông Phan Hoài N để mua thửa đất số 327 tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất Buôn K, xã D, huyện M, tỉnh Đăk Lăk, diện tích đất 1.000m^2, với chiều Nng 50m và chiều dài là 20m, thổ cư 600m2 tổng giá bán 2.400.000.000 đồng và ngày 23/03/2022 tôi đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Trong đó có 150.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Việt N). Khi đặt cọc số tiền trên, các bên Thỏa thuận với nhau rằng Bên B nhờ Bên A (Tức ông N) đứng ra nhận cọc bán cho ông Huỳnh Hữu P giá bán là 2.600.000.000 đồng và nhận số tiền cọc của ông P là 500.000.000 đồng sau khi xong giấy tờ thì bên A nhận chênh lệch 200.000.000 đồng.

Vào ngày 15/04/2022 bà Nguyễn Thị Thu T có đặt cọc với ông Phan Hoài N để mua thửa đất số 55 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất Buôn M, huyện Đ; Diện tích đất 3.720m2, với chiều ngang 31m và chiều dài là 120m, thổ cư 200m2 tổng giá bán 3.000.000.000 đồng; ngày 15/04/2022 tôi đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và ngày 19/04/2022 tôi có đặt cọc thêm 300.000.000 đồng. Khi đặt cọc số tiền trên các bên cam kết trong thời hạn 75 ngày nếu bên B không bán được hoặc còn lại lô nào thì Bên A cam kết sẽ lấy lại bằng giá mua. Bên A cam kết tách thửa đất nêu trên thành 3 sổ mỗi sổ có chiều Nng 10m sâu hết đất có 60m2 thổ cư.

Tuy nhiên, đã quá thời hạn công chứng nhưng ông N vẫn không thực hiện theo như các thỏa thuận trong hợp đồng mà cố tình lảng tránh không hợp tác trong quá trình làm việc và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp đổi giấy chứng nhận, tách sổ để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng.

Qua quá trình thương lượng, ông N còn nợ lại của bà T số tiền 430.000.000 đồng và của bà N là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông Phan Hoài N đã thanh toán cho bà N số tiền 150.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Thu T yêu cầu buộc ông Phan Hoài N trả số tiền 1.800.000.000 đồng đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 và 600.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà T bà Nguyễn Thị Thu T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Phan Hoài N trả cho bà số tiền đặt cọc còn nợ lại là 430.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Hoài N trình bày:

Chúng tôi có ký kết nhiều hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất với nhau. Nhưng do các bên đã thương lượng thỏa thuận với nhau để thanh toán số tiền đã nhận đặt cọc vì quá trình ký kết không được như mong muốn.

Đối với 02 hợp đồng như nguyên đơn nêu là đúng, đây là 02 hợp đồng trong số 04 hợp đồng mà chúng tôi đã ký kết. Số tiền nhận đặt cọc như bà Nguyễn Thị Thu T trình bày là đúng. Các thửa đất này tại thời điểm ký kết vẫn đang đứng tên chủ đất cũ, bản thân tôi cũng chỉ thực hiện việc mua đi bán lại với nhau nên các thủ

tục chưa đầy đủ. Mục đích nhằm nhận tiền chênh lệch giá và để bớt thời gian làm các thủ tục pháp lý liên quan.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, đặt cọc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 34, tại Buôn K, xã D, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; tôi có nhận số tiền 300.000.000 đồng của bà T (Trong đó của bà T là 150.000.000 đồng và của bà Nguyễn Thị Việt N là 150.000.000 đồng). Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 đặt cọc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 4, tại Buôn M, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, tôi có nhận đặt cọc của bà T là 600.000.000 đồng. Số tiền tôi nhận của bà T thì giữa tôi và bà T đã thỏa thuận, bàn bạc với nhau và cấn trừ vào các thửa đất tôi đã chuyển nhượng cho cô T rồi. Ngoài ra, tôi còn đền cho cô T số tiền là 430.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi kiểm tra và tính toán lại thì tôi chỉ còn nợ lại của bà T số tiền là 75.000.000 đồng chứ không phải là số tiền 430.000.000 đồng như bà T đã trình bày. Do vậy, nay bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện thì tôi không đồng ý.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Việt N trình bày:

Trước đây, bà có đưa cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 150.000.000 đồng để góp chung trong việc đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 34, tại Buôn Krao A, xã Ea Drong, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 23/3/2022 đối với ông Phan Hoài N. Việc đặt cọc và thoả thuận là bà T với ông N, bà không biết. Sau đó, việc thoả thuận không thành. Cho đến nay, ông N đã trả cho bà số tiền là 150.000.000 đồng. Do vậy, việc tranh chấp này không còn liên quan đến bà. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trình bày quan điểm:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 229, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T. Buộc ông Phan Hoài N phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền đặt cọc còn nợ là 430.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột 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 tranh chấp:

Qua các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định: Ngày 23/03/2022 bà Nguyễn Thị Thu T có đặt cọc với ông Phan Hoài N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 327 tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất Buôn K, xã D, huyện M, tỉnh Đăk Lăk; Diện tích đất 1.000m2, với chiều Nng 50m và chiều dài là 20m. Bà T đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 15/04/2022 Nguyễn Thị Thu T có đặt cọc với ông Phan Hoài N để nhận chuyển nhượng thửa đất số 55 tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất Buôn Ea Mdhan3, huyện Buôn Đôn; Diện tích đất 3.720m2, với chiều Nng 31m và chiều dài là 120m. Bà T đã đặt cọc tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

Căn cứ vào hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên thể hiện: Các thửa đất nêu trên tại thời điểm đặt cọc đều không đứng tên ông Phan Hoài N. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận khi hết thời hạn đặt cọc thì các thoả thuận của các bên theo hợp đồng đã ký kết không thực hiện được. Giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Phan Hoài N đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết hậu quả của các giao kết trên.

Xét ý kiến của ông Phan Hoài N về việc ngoài hai hợp đồng này giữa hai bên còn nhiều giao dịch khác, sau khi không thực hiện được các giao dịch thì ông Phan Hoài N đã trả cho bà T số tiền đã đặt cọc và chỉ còn nợ lại số tiền 75.000.000 đồng. Việc trả tiền được thực hiện bằng việc cấn trừ 04 thửa đất của ông Nguyễn Minh Vương; Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Nguyễn Thị Thu T xác định do hai bên không thực hiện được thoả thuận nên đã ngồi lại tính toán với nhau và xác định hiện nay ông N còn nợ lại của bà T số tiền là 430.000.000 đồng. Bà T cung cấp các tin nhắn trên mạng xã hội Zalo giữa hai bên (từ ngày 30/01/2023 đến ngày 09/02/2023) và đoạn ghi âm (ngày 03/11/2022 và ngày 06/11/2022) thể hiện việc xác nhận ông N còn nợ của bà số tiền 430.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Phan Hoài N không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông chỉ còn nợ lại số tiền là 75.000.000 đồng, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh giữa các bên có các thoả thuận trong đó có tính tiền phạt cọc và việc cấn trừ số tiền đã nhận đặt cọc. Ngoài ra, căn cứ vào tài liệu do ông Phan Hoài N cung cấp thì việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Minh Vương và bà Nguyễn Thị Thu T (ngày 11/10/2022) là giao dịch có trước thời điểm ông Phan Hoài N xác nhận còn nợ số tiền 430.000.000 đồng của bà T, ông Phan Hoài N cũng thừa nhận ông Vương không biết các giao dịch cũng như việc cấn trừ nợ vào giao dịch cụ thể nào giữa bà T và ông N. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

Từ các nhận định nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T, buộc ông Phan Hoài N có N vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền còn nợ là 430.000.000 đồng.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Hoài N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]- *Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

- Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự

- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc ông Phan Hoài N trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền còn nợ là 430.000.000 đồng.

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

[3] *Về án phí và các chi phí tố tụng khác:* Bị đơn ông Phan Hoài N phải chịu 21.200.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T được nhận lại số tiền 33.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2022/0000243 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Nguyên đơn; bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hánh án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Tỉnh Đắk Lắk;
- VKS ND Tp.BMT;
- VKS ND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
-Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Hải An