

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 38/2022/DS-ST

Ngày: 31/8/2022.

“V/v tranh chấp hợp đặt cọc”.

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

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa Lý.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt;

2. Ông Y Mung Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-DS ngày 26/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Văn T.

Địa chỉ: 15b A, thị xã B, Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Bà Tăng Thị Thùy Tr.

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Vào ngày 15/02/2022 âm lịch, tại nhà bà Tăng Thị Thùy Tr trú tại: thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông T có đặt cọc cho bà Tr số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất tại khu công nghiệp thuộc thôn 9, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất có diện tích là $24,7m \times 47m = 1.160,9 m^2$, với giá 1.160.000.000 đồng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy đặt cọc, bà Tr ghi “nửa tháng sau, nếu ông T không chồng tiền thì sẽ mất tiền cọc”. Ngày 21/02/2022, ông T đã đến nhà bà Tr để thanh toán số tiền còn lại và làm hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện bà Tr gian dối trong việc thỏa thuận mua bán lô đất. Qua tìm hiểu thì ông T được biết lô đất ông T thỏa thuận mua với bà Tr đang bị tranh chấp và ông T đề nghị bà Tr lập và ký lại giấy tờ mua bán đất nhưng bà Tr không đồng ý và đòi ông T đến Ngân hàng chuyển hết tiền mua đất cho bà Tr, ông T thấy rằng thực tế bà Tr

chỉ yêu cầu ông T để nhận thêm tiền mà không có hành động nào thể hiện việc bán đất, chính bà Tr cũng thừa nhận với ông T là bà giả mạo chữ ký của một số người ký giáp ranh lô đất trong giấy mua bán đất. Sau khi bị ông T phát hiện giấy tờ giả mạo và yêu cầu bà Tr làm lại giấy thì bà Tr không làm và giữ luôn giấy nên ông T không cung cấp được cho Tòa án. Do vậy, ông T yêu bà Tr trả lại tiền cọc, nhưng bà Tr không trả. Vì vậy, nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tăng Thị Thùy Tr phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2022 bị đơn bà Tăng Thị Thùy Tr trình bày:

Bà thừa nhận ngày 15/02/2022 bà có viết giấy cọc và nhận số tiền 50.000.000 đồng từ ông Phạm Văn T, nhằm thực hiện việc bán đất, tuy nhiên việc viết giấy đặt cọc cũng như nhận tiền cọc, bà Tr nhận bán đất dùm cho em trai bà Tr là Tăng Đăng S, nên bà Tr không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và yêu cầu ông T muốn khởi kiện đòi lại tiền cọc thì khởi kiện ông Tăng Đăng S, bà Tr không liên quan.

Sau khi có bản tự khai cũng như biên bản lấy lời khai, mặc dù Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần để đối chất làm rõ lời khai của nguyên đơn cũng như bị đơn và hòa giải vụ án, tuy nhiên bà Tr không đến Tòa án làm việc.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 BLTTDS. Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 68, 70, 72 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy: Vào ngày 15/02/2022 âm lịch ông Phạm Văn T có đặt cọc cho bà Tăng Thị Thùy Tr số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất là 24,7m x 47m = 1.160,9 m², với giá 1.160.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nửa tháng là chồng hết số tiền, nếu sai hẹn thì mất cọc và nếu người bán không bán thì đền gấp đôi. Xét thấy hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu vì theo lời khai của bà Tr thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông T cũng biết, tuy nhiên hai bên vẫn tiến hành đặt cọc, hơn nữa trong giấy đặt cọc thỏa thuận nửa tháng hai bên mua phải chồng tiền, tức là ngày 30/02/2022, tuy nhiên theo lịch thì trong tháng hai không có ngày 30. Vì vậy hợp đồng đặt cọc trên là vô hiệu nên cần buộc bà Tr phải trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26

BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Vào ngày 15/02/2022 ông Phạm Văn T có đặt cọc cho bà Tăng Thị Thùy Tr số tiền 50.000.000 đồng để mua lô đất là 24,7m x 47m = 1.160,9 m², với giá 1.160.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nửa tháng là chồng hết số tiền, nếu sai hẹn thì mất cọc và nếu người bán không bán thì đền gấp đôi. Xét thấy hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu vì theo lời khai của bà Tr thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông T cũng biết, tuy nhiên hai bên vẫn tiến hành đặt cọc, hơn nữa trong giấy đặt cọc thỏa thuận nửa tháng hai bên mua phải chồng tiền, tức là ngày 30/02/2022, tuy nhiên theo lịch thì trong tháng hai không có ngày 30. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 giữa bên đặt cọc là ông Phạm Văn T và bên nhận cọc là bà Tăng Thị Thùy Tr là vô hiệu, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T: Buộc bị đơn bà Tăng Thị Thùy Tr phải trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Xét ý kiến của bà Tăng Thị Thùy Tr cho rằng bà chỉ nhận tiền cọc và bán dùm đất cho em trai là Tăng Đăng S nên ông T không có quyền khởi kiện bà Tr mà khởi kiện ông S, bà không liên quan. Xét ý kiến của bà Tr là không có cơ sở vì theo giấy đặt cọc đất ngày 15/02/2022 bà Tr chính là người trực tiếp viết giấy đặt cọc đất và nhận tiền cọc, trong nội dung giấy đặt cọc ngày 15/02/2022 không thể hiện nội dung gì liên quan đến người có tên Tăng Đăng S, ông T cũng không biết và chưa nghe đến tên ông Tăng Đăng S, hơn nữa bà Tr khai là chỉ giao dịch dùm ông S nhưng bà Tr không cung cấp địa chỉ của ông S, bà Tr cũng không đến Tòa án để đối chất làm rõ những nội dung đã khai vì vậy, xét lời khai của bà Tr là không có cơ sở nên không xem xét.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T được chấp nhận nên buộc bị đơn bà Tăng Thị Thùy Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 123, Điều 131, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 giữa ông Phạm Văn T và bà Tăng Thị Thùy Tr là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Tăng Thị Thùy Tr phải trả cho ông Phạm Văn T, số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi

hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Buộc bà Tăng Thị Thùy Tr phải chịu 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0007790 ngày 05/4/2022 của Chỉ cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Krông Buk;
- Thi hành án huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hs-vp.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hoa Lý