

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày 01-02 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Khanh và bà Phan Thị Thiện.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:** Bà Hà Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST- DS ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Trọng C, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023) (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Trần Trọng C trình bày:

Ngày 09/12/2021 ông Trần Trọng C và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng diện tích đất 300m² thuộc một phần thửa đất số 6668, tờ bản đồ số 24, diện tích 437,9m² tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BH 407208 do UBND huyện C cấp ngày 16/5/2013 cho ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng là 480.000.000đồng. Theo thỏa thuận, ông C đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 380.000.000 đồng sau

khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2022 thì ông C sẽ thanh toán hết cho ông K, bà L. Nếu quá thời hạn nêu trên, ông K, bà L không thực hiện thì sẽ phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông C với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Ông C đã giao cho ông K, bà L số tiền 96.500.000 đồng để đặt cọc và giữ lại số tiền 3.500.000 đồng để ông C nộp phí và làm các thủ tục tách thửa đất. Khi đặt cọc, ông K, bà L có thông báo cho nguyên đơn biết hiện nay tài sản này đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng S, chi nhánh huyện C và dẫn nguyên đơn đến xem thực trạng thửa đất.

Đến ngày 24/12/2022 do đã tìm hiểu và được biết nếu chuyển nhượng đất thì diện tích đất còn lại của bà L, ông K là 137,9m² đất nông nghiệp thì phải chuyển đổi thêm diện tích đất thổ cư mới làm thủ tục tách thửa đất được. Nhưng tại thời điểm này Nhà nước không cho chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư nên giữa ông C và ông K, bà L thỏa thuận lại khi nào chuyển đổi được mục đích sử dụng đất để tách thửa thì sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất (hai bên có xác nhận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc).

Khoảng tháng 8/2022 ông C được biết Nhà nước đã cho chuyển mục đích sử dụng đất nên đã nhiều lần đề nghị bà L trả nợ ngân hàng để xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để hai bên tiếp tục giao dịch nhưng bà L không thực hiện mà yêu cầu ông C đưa tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết và bà L không chuyển đổi thêm đất thổ cư để tách thửa nên ông C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa.

Ngoài ra, tháng 5/2021 bà L, ông K có yêu cầu ông C đưa thêm 15.000.000 đồng nữa để ông bà lo chữa bệnh, vì tin tưởng nên C đồng ý và đưa thêm cho bà L 15.000.000 đồng và chỉ nói miệng với nhau chứ không có giấy tờ. Ông C xác định đây là tiền ông C cho bà L, ông K vay, không liên quan đến tiền đặt cọc nên ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện riêng.

Tại đơn khởi kiện, ông Trần Trọng C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L, ông K phải trả cho ông C số tiền 115.000.000 đồng. Trong đó số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và 15.000.000 đồng đã vay.

Ngày 22/8/2023 ông C có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà L phải trả số tiền 96.500.000 đồng tiền nhận đặt cọc và không yêu cầu trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và 15.000.000 đồng đã vay.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L trình bày:

- Đối với lời trình bày của ông C về việc giao dịch ký hợp đồng đặt cọc và việc giao nhận tiền cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất là đúng. Tuy nhiên về yêu cầu khởi kiện buộc ông K, bà L phải trả số tiền 96.500.000 đồng thì bị đơn không đồng ý.

Khi xác lập hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn không đưa cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà là do ông C tự tìm hiểu các thông tin về thửa đất. Ông K, bà L có nói cho ông C biết hiện nay tài sản này đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng S, chi nhánh huyện C và đưa nguyên đơn đến xem thực trạng thửa đất nhưng ông C vẫn đồng ý giao dịch.

Ngoài các vấn đề thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì giữa ông K bà L với ông C có thỏa thuận bằng miệng các nội dung như sau:

- Ngày 09/12/2021 sau khi đặt cọc 100.000.000 đồng thì ông K, bà L đã đưa lại cho ông C số tiền 3.500.000 đồng để đi làm giấy tờ đất.

- Ông C có thỏa thuận, nếu ông K bà L không có tiền trả nợ Ngân hàng thì báo với ông C để ông C đưa tiền ra để trả ngân hàng xóa thế chấp.

Đến ngày hẹn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, ông C có gọi cho bà L nói hiện nay không cho làm bì đỏ nữa nên để lúc nào được làm thì ông C gọi cho bà L đi rút bì để đưa cho ông C đi làm bì đỏ. Ông bà đồng ý nên các bên có lập thỏa thuận lại tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung: “... đồng ý đến khi lên được thổ cư để tách bì cho ông Trần Trọng C...”

Sau một thời gian, có thông tin đã được làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L nhiều lần gọi điện cho ông C nói đưa tiền để đi trả nợ ngân hàng, xóa thế chấp nhưng ông C không đưa. Sau này thì ông C nói không có tiền để đưa và nói bán được cho ai thì bán chứ ông C không mua nữa, khi nào bán được đất thì trả lại tiền cọc cho ông C.

Đối với số tiền 15.000.000 đồng là bà L vay riêng của ông C để đi chữa bệnh chứ không liên quan đến việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng nêu trên. Sau này nếu ông C yêu cầu trả nợ thì bà L sẽ trả cho ông C sau.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đình K có ý kiến: Ông bà xác định ông bà vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông C. Nếu ông C không mua nữa thì khi nào ông bà chuyển nhượng được diện tích đất nói trên ông bà sẽ trả lại cho ông C số tiền 96.500.000 đồng đã đặt cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Trọng C. Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông C số tiền đặt cọc là 96.500.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Trọng C khởi kiện buộc bị đơn ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông C số tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 96.500.000 đồng theo hợp

đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 nên đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn cư trú tại thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý, giải quyết và xét xử là đúng với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 6668, tờ bản đồ số 24, diện tích 437,9m² tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407208 do UBND huyện C cấp ngày 16/5/2013 cho ông Trần Đình K1 và bà Nguyễn Thị L, đất có nguồn gốc rõ ràng.

Ngày 20/9/2017 ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng S, chi nhánh huyện C.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc:

Ngày 09/12/2021 ông Trần Trọng C và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 300m² thuộc một phần thửa đất số 6668, tờ bản đồ số 24, diện tích 437,9m² tọa lạc tại thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá trị chuyển nhượng là 480.000.000đồng. Thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tuy nhiên ông C chỉ giao số tiền 96.500.000 đồng để đặt cọc và giữ lại 3.500.000 đồng để làm hồ sơ chuyển nhượng đất. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 75 ngày, đến ngày 24/02/2022 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, ông C sẽ thanh toán tiếp cho ông K, bà L số tiền còn lại. Ngoài ra, các bên thỏa thuận nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, ngược lại nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đã đặt cọc.

Tuy nhiên, đến ngày 24/12/2022 các bên không thực hiện thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng được do phải chuyển đổi thêm diện tích đất thổ cư mới tách thửa đất được nên giữa ông C và ông K, bà L thỏa thuận lại khi nào chuyển đổi được mục đích sử dụng đất để tách thửa thì sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất (hai bên có xác nhận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc).

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông K, bà L là hợp đồng độc lập, thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết việc quyền sử dụng thửa đất trên đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông K, bà L tại Ngân hàng nhưng các bên vẫn đồng ý đặt cọc và tự nguyện giao kết nên hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

Mục đích của việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện được do quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng. Trong hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận rõ bên nhận chuyển nhượng phải trả tiền trước để giải chấp, hay bên chuyển nhượng phải giải chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía bị đơn cho rằng, các bên có thỏa thuận miệng với nhau là nguyên đơn sẽ đưa tiền để trả nợ, giải chấp tài sản thế chấp tại ngân hàng sau đó các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được nguyên đơn thừa nhận mà cho rằng chỉ hỗ trợ đưa tiền cho bị đơn trả nợ trong thời hạn đặt cọc là 75 ngày, hết thời hạn đặt cọc thì không hỗ trợ đưa tiền trả nợ nữa. Xét thấy, lời trình bày của các đương sự không thống nhất với nhau và không được bên còn lại thừa nhận; các bên cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là đúng. Như vậy, việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng do quyền sử dụng đất chưa được xóa thế chấp và chưa chuyển đổi thêm diện tích đất thổ cư để tách thửa đều có lỗi của cả hai bên nguyên đơn và bị đơn nên không áp dụng phạt cọc. Hiện nay, ông C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhận đặt cọc là phù hợp.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Trọng C tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu buộc ông K, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng và trả số tiền 15.000.000 đồng đã vay nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ các nhận định và phân tích như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 96.500.000 đồng. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông K, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng và trả số tiền 15.000.000 đồng đã vay.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức $96.500.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.825.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng C.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/12/2021 được ký kết giữa ông Trần Trọng C và ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trọng C số tiền đặt cọc 96.500.000 đồng (*Chín mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng C yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L phải chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và trả số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) đã vay.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Đình K, bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.825.000 đồng (*Bốn triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Trọng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ông Trần Trọng C số tiền tạm ứng án phí 5.375.000 đồng (*Năm triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0017686 ngày 07/7/2023.

Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành 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 tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Tạ Thị Ngọc Diệp