

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 13/2024/DSST.

Ngày: 10-6-2024.

V/v: “*Kiến tranh chấp
hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiều Hmok.
2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

-Thư ký phiên tòa: Ông Thiều Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 10/6/2024 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 04/2024/TLST-DS, ngày 05/01/2024, về việc “*Kiến tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐST-DS ngày 20/5/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Ng, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Krông N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nông Văn Nh, sinh năm 1960 theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2024. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Krông N, huyện Krông N, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Trần Hồng L, sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Tân L, xã Ea Bl, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/3/2023 ông Ng và ông L ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông L chuyển nhượng cho ông Ng 01 lô đất diện tích 5.609,8

m² tại thửa 136, tờ bản đồ 54 giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc ông Ng đặt cọc cho ông L 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 03/3/2023 đến ngày 03/4/2023), nếu ông L vi phạm HĐ sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc. Đến hạn ông Ng đã liên lạc và nhắc nhở ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng, nhưng cho đến nay ông L chưa thực hiện đúng theo HĐ và hiện lô đất này ông L đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Vì ông L vi phạm HĐ và đất ông L đã chuyển nhượng cho người khác, nên ông Ng yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng ông Ng yêu cầu ông L trả số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông Ng không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông L thừa nhận ngày 03/3/2023 ông L và ông Ng ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông L chuyển nhượng cho ông Ng 01 lô đất diện tích 5.609,8 m² tại thửa 136, tờ bản đồ 54 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DI 738325 cấp ngày 29/02/2023 mang tên Trần Hồng L, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc ông Ng đặt cọc cho ông L 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 03/3/2023 đến ngày 03/4/2023). Sau khi ông Ng đặt cọc, ngày 08/3/2023 các con ông L đã làm HĐ ủy quyền để ông L thực hiện HĐ chuyển nhượng đất với ông Ng (ông Ng đổ lỗi là do các con ông L không về là không đúng). Do ông L cũng đang mua đất cho con, trong thời gian này ông L rất cần tiền, nên ông L liên tục nhắc nhở và đã đến trực tiếp nơi ông Ng làm việc là UBND xã Ea H nhắc nhở ông Ng làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông Ng nói do ông L chặt hàng muông nên khách ông Ng không mua nữa, ông Ng nói ông L phải trả lại tiền cọc (trong HĐ ông Ng và ông L thỏa thuận, ông L sẽ tự chặt bỏ hàng muông để giao mặt bằng). Do ông Ng kéo dài thời gian mà không thực hiện, nên đến tháng 12/2023 ông L chuyển nhượng lô đất này cho người khác, nên ông L chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc.

Do ông Ng vi phạm HĐ, nhưng yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng, ông L không chấp nhận trả cho ông Ng bất kỳ khoản tiền nào.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; 385; 423; 427 Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ng về việc hủy hợp đồng đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu ông Ng khởi kiện yêu cầu ông L trả 150.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 150.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc ông Nguyễn Đình Ng khởi kiện ông Trần Hồng L tại Tòa án và Tòa án thụ lý giải quyết về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 03/3/2023 ông Ng và ông L ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông L chuyển nhượng cho ông Ng 01 lô đất diện tích 5.609,8 m² tại thửa 136, tờ bản đồ 54 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DI 738325 cấp ngày 29/02/2023 mang tên Trần Hồng L, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Tại nội dung hợp đồng đặt cọc ông Ng đặt cọc cho ông L 150.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.850.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 03/3/2023 đến ngày 03/4/2023), nếu ông L vi phạm hợp đồng sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc còn nếu ông Ng vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc.

2.1. Nhận thấy, tại nội dung hợp đồng đặt cọc, ông Ng đặt cọc cho ông L 150.000.000 đồng để làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày (từ ngày 03/3/2023 đến ngày 03/4/2023), nếu ông Ng vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc còn nếu ông L vi phạm hợp đồng sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc. Các bên đương sự cũng đã thừa nhận, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại điều luật này quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

2.2. Về tình tiết các bên không thống nhất được: Ông L chỉ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông Ng, nhưng không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 150.000.000 đồng cho ông Ng, vì ông L cho rằng không vi phạm nghĩa vụ của mình đã cam kết với ông Ng trong hợp đồng đặt cọc mà ông Ng mới là bên vi phạm.

2.3. Việc ông Ng yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ và ông L cũng đồng ý, nên cần chấp nhận yêu cầu này của các bên. Tuy nhiên, việc ông Ng yêu cầu ông L

trả lại tiền cọc và bồi thường phạt cọc vì cho rằng ông L đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ;

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông Ng cho rằng, ông Ng đã liên lạc và nhắc nhở ông L hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng, nhưng ông L nói do con chưa về nên chưa làm thủ tục được là không có cơ sở, vì sau khi ông Ng đặt cọc 05 ngày, thì ngày 08/3/2023 các con ông L đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông L được UBND xã Ea B1 chứng thực để ông L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ng. Mặt khác, do ông L cũng đang mua đất nơi khác cho con, trong thời gian này ông L rất cần tiền, nên ông L liên tục nhắc nhở và đã trực tiếp đến nơi ông Ng làm việc là UBND xã Ea H nhắc nhở ông Ng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Ng không hợp tác để ký Hợp đồng chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận (ông Ng thừa nhận là ông L có đến nơi ông Ng làm việc). Ngoài ra, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Ng thừa nhận, ngoài lần ông L đến gặp ông Ng tại nơi ông Ng làm việc, ông Ng chưa bao giờ đến gặp nhắc nhở ông L và ông Ng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy ông L vẫn có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng phía ông Ng không hợp tác là do lỗi của ông Ng và ông L không có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng. Do đó, việc ông Ng khởi kiện buộc ông L trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Cần công nhận việc ông Ng và ông L thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc.

2.4. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ng về việc hủy hợp đồng đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu của ông Ng về việc yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Ng được chấp nhận một phần, nên ông L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Phần khởi kiện của ông Ng không được chấp nhận, nên ông Ng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 328; khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Ng.

1. Công nhận việc ông Nguyễn Đình Ng và ông Trần Hồng L thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc do ông Ng và ông L ký kết ngày 03/3/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Ng về việc yêu cầu ông Trần Hồng L trả lại tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 5 Điều 19; khoản 1, 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Đình Ng phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 7.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ theo biên lai số AA/2021/0018916, ngày 04/01/2024. Ông Ng phải tiếp tục nộp số tiền 7.200.000 đồng.

Ông L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND TX Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ