

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 46/2022/DS-ST
Ngày 15 - 6 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Hoàng Sơn;

2. Ông Vũ Xuân Thụ.

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022, tại phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2022/TLST-DS, ngày 24 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐXX-ST, ngày 23 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Cao Thanh P. Địa chỉ: Thôn 02, xã E, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lữ Đình X và bà Man Thị N (Mang Thị N). Địa chỉ: Buôn Lê B, thị trấn E1, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Man Thị N: Ông Võ Đình D. Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đình D. Địa chỉ: Số 207 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Thanh P trình bày:

Vào ngày 03/12/2021, tôi có thoả thuận và thống nhất nhận chuyển nhượng của ông Lữ Đình X, bà Man Thị N thửa đất tại thôn 2C, xã EH, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 120.000m² với giá là 2.400.000.000 đồng. Hai bên thống nhất và ký kết hợp đồng đặt cọc, tôi đã đặt cọc cho ông X, bà N số tiền là 50.000.000 đồng với các thoả thuận ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021. Nhưng đến ngày đo đạc thửa đất để ra trích lục hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông X, bà N lại trốn tránh không hợp tác như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hiện nay, ông X, bà N không muốn chuyển nhượng diện tích đất trên cho tôi, đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021. Do đó, tôi yêu cầu Toà án buộc ông X, bà N phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lữ Đình X và bà Man Thị N trình bày:

Vào ngày 03/12/2021, vợ chồng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với ông Cao Thanh P để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể: Vợ chồng tôi thoả thuận chuyển nhượng cho ông Cao Thanh P diện tích đất khoảng 120.000m² tại thôn 2C, xã EH, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Ông P đã đặt cọc cho chúng tôi số tiền là 50.000.000 đồng. Sau khi đo đạc diện tích cụ thể ông P cam kết trong 20 ngày sẽ thanh toán cho chúng tôi 60% tổng số tiền chuyển nhượng, 40% giá trị còn lại sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P cam kết sẽ cùng với vợ chồng tôi thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi trong vòng 60 ngày. Ngoài ra, chúng tôi còn có các thoả thuận khác được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021. Tuy nhiên, sau vài ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021, ông P có báo chúng tôi đi đo đất để ra trích lục nhưng chúng tôi có lên địa chính xã EH xem sơ đồ địa chính thì không có tên chúng tôi trên bản đồ địa chính tổng thể nên chúng tôi đã đề nghị với bên đặt cọc trả lại tiền đặt cọc. Khi nào chúng tôi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi thì lúc đó sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau.

Nay, ông P khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc thì chúng tôi đồng ý. Nhưng không đồng ý với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo yêu cầu của ông P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Võ Đình D trình bày: Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng của ông Cao

Thanh P là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, nguyên đơn cho rằng đã báo cho bị đơn để thực hiện việc đo đạc thửa đất theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2022 nhưng nguyên đơn không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho việc đó. Đến nay đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên chưa thực hiện được các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc và chưa thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về tố tụng:* Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện EH theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

[1]. Vào ngày 03/12/2021, ông Cao Thanh P có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lữ Đình X, bà Man Thị N để chuyển nhượng thửa đất tại thôn 2C, xã EH, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk có diện tích là 120.000m² với giá là 2.400.000.000 đồng. Hai bên thống nhất và ký kết hợp đồng đặt cọc, ông P đã đặt cọc cho ông X, bà N số tiền là 50.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận sẽ cùng nhau thực hiện các thủ tục để ông X, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông X, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông X, bà N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên với lý do chưa có tên ông bà trên bản đồ địa chính tổng thể. Nên, ông X, bà N đã đề nghị với bên đặt cọc trả lại tiền đặt cọc và khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông X, bà N thì lúc đó sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sau.

[2]. *Hội đồng xét xử nhận định:* Khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự. Nên công nhận việc ông P đã đặt cọc cho ông X, bà N số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để

làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông X, bà N không thực hiện việc phối hợp với bên đặt cọc thực hiện việc đo đạc diện tích đất chuyển nhượng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận, đến nay thời hạn mà các bên thỏa thuận để thực hiện hợp đồng đặt cọc đã hết. Do đó, bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, nên ông X, bà N có trách nhiệm phải trả cho ông P số tiền đặt cọc mà ông X, bà N đã nhận của ông P. Trong hợp đồng đặt cọc, ông P và ông X, bà N không thỏa thuận số tiền phạt cọc, tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu ông X, bà N phải trả số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí: Buộc ông Lữ Đình X, bà Man Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Cao Thanh P tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh P.

1. Buộc ông Lữ Đình X, bà Man Thị N (Mang Thị N) phải trả cho ông Cao Thanh P:

- Số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) mà ông X, bà N đã nhận của ông P.

- Tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền ông Lữ Đình X, bà Man Thị N (Mang Thị N) phải trả cho ông Cao Thanh P là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Lữ Đình X, bà Man Thị N (Mang Thị N) phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Cao Thanh P số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Ea H'Leo theo biên lai số AA/2021/0010901, ngày 18 tháng 3 năm 2022.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp bản án 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 thoả 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, và 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
Đã ký

Bùi Quốc Hà

