

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BUÔN ĐƠN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 21/2023/DSST
Ngày 25 tháng 9 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐƠN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hối.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Lam Điền, ông Đỗ Tiến Vụ.

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Ngọc Lương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa:

Ông Phan Như Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2023/TLST-DS ngày 10/4/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L – sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn H N 2, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh T- sinh năm 1985

Số 06, liên gia 31, Buôn Đ, xã C Ê, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Bị đơn: Bà Dương Thị Ph – sinh năm 1974.

Địa chỉ: Buôn K D, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Công S – sinh năm 1992.

Địa chỉ: 79 N d, P. T L, Tp , tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hữu Qu – sinh năm 1974.

Địa chỉ: Buôn K D, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

Ông Phùng Xuân Qu – sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Th – sinh năm 1991.

Địa chỉ: Buôn K D, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị L, người đại diện của nguyên đơn ông Đỗ Anh T trình bày:

Vào ngày 16/04/2022 bà Hoàng Thị L đã ký với bà Dương Thị Ph hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 317, có chiều ngang 10m và chiều dài 33m, tổng diện tích: 330m². Trong đó 60m² đất thổ cư. Địa chỉ thửa đất: thôn H , xã E Nuôl, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.160.000.000đồng.

Thời hạn cọc là 67 ngày kể từ ngày 16/4/2022, trong thời gian ra bìa có thông báo thì gia hạn thêm 10 ngày (03/7/2022).

Tuy nhiên quá hạn bà Ph vẫn cố ý không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nhiều lần bà Hoàng Thị L yêu cầu bà Dương Thị Ph phải hoàn trả lại số tiền cọc gốc 200.000.000đồng và tiền phạt cọc 200.000.000đồng cho bà L. Nhưng bà Ph không trả mà còn thách đố.

Việc bà Dương Thị Ph cố ý không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không hoàn trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000đồng và khoản tiền phạt cọc 200.000.000đồng cho bà Hoàng Thị L, là vi phạm nghĩa vụ theo quy định của khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân.

Bà Hoàng Thị L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết: buộc bà Dương Thị Ph, phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Đến ngày 07/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông Đỗ Anh T đã có đơn rút yêu cầu khoản tiền phạt cọc 200.000.000 đồng(hai trăm triệu đồng).

Bị đơn Dương Thị Ph và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 16/04/2022 bà Hoàng Thị L đã ký với bà Dương Thị Ph hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 317, tờ bản đồ số 36. Địa chỉ thửa đất: **Thôn H xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk**. Đất có chiều ngang 10m x dài 33m, thổ cư 60m² với giá chuyển nhượng: 1.160.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng). Lần 1 vào ngày 16/04/2022 là: 100.000.000 (một trăm triệu đồng), lần 2 vào ngày 18/04/2022 số tiền 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Trong vòng 67 ngày kể từ ngày 16/04/2022 đến ngày 23/06/2022, Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà L phải thanh toán cho bà Ph số tiền là: 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng). Hai bên đã thống nhất thỏa thuận trong thời gian ra bìa có thông báo thì bà Lan cho thương lượng dời thêm 10 ngày.

Sau khi Hợp đồng được ký kết, trường hợp bà Ph không cung cấp được các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất này bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên bà L đã cọc cho bà Ph, tổng số tiền bồi thường và hoàn trả là: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Ngược lại bên mua không tiến hành mua và thực hiện không đúng theo thỏa thuận đặt cọc thì phải chịu mất số tiền đặt cọc cho bên bán.

Việc bà L yêu cầu bà Ph phải trả cho bà Hoàng Thị L tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), là số tiền bà L đã đặt cọc và tiền phạt cọc, bị đơn không đồng ý bởi cho đến thời điểm hiện tại bà Ph vẫn có thiện chí tiếp tục bán cho bà L. Bà Ph không vi phạm hợp đồng, mọi giấy tờ liên quan về thửa đất này bà Ph đã cung cấp đầy đủ và ra phòng công chứng Bùi Đình Ph thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho bà L theo đúng hẹn và đúng quy định của pháp luật. Bà Ph đã rất nhiều lần gửi thông báo qua đường tin nhắn và bưu điện cho bà L nhưng không nhận được phản hồi, việc này thể hiện bà L không có thiện chí muốn mua đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà L chỉ mua đất mục đích để lướt cọc kiếm lời nhưng lướt không được và không đủ tiền thực hiện giao dịch như đã thỏa thuận thì phải chịu mất cọc. Bà L mua đất mục đích để lướt cọc kiếm lời nhưng không được và không đủ tiền thực hiện giao dịch như đã thỏa thuận thì việc bà L muốn xin lại cọc cũng không được, nữa là đền cọc. Đề nghị Tòa án làm rõ căn cứ khởi kiện của bà L. Dựa vào hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc đã hết bên mua không giao dịch tiếp không thực hiện theo đúng thỏa thuận thì phải chịu mất cọc.

Do đó bà Ph không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà Ph đề nghị Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lan.

Người làm chứng ông Phùng Xuân Qu và bà Nguyễn Thị Th khai:

Ông Qu và bà Th là chủ thửa đất 317 tờ bản đồ bản đồ số 36 diện tích 330,3m² tại thôn H xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất này ông bà đã ký hợp đồng đặt cọc sau đó đã sang nhượng cho bà Dương Thị Ph.

Cụ thể ngày 16/4/2022 ông bà đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Dương Thị Ph, nhận cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất trên. Trong hợp đồng ghi rõ trong thời gian đặt cọc bên bà Ph có quyền sang nhượng lô đất trên.

Bà Ph đã nhận cọc của bà Hoàng Thị L để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L. Bà P có nói với vợ chồng ông Qu bà Th cuối tháng 6 lên văn phòng công chứng để chuyển thẳng chủ sử dụng từ ông Qu bà Th sang bà Hoàng Thị L. Nhưng cuối tháng 6 ông Qu bà Th và bà Dương Thị Ph đến văn phòng công chứng nhưng bà Hoàng Thị L không đến. Sau đó vào 14/9/2022 ông Qu và bà Th đã hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất cho bà Dương Thị Ph.

Hiện nay ông Qu bà Th không còn quyền lợi gì liên quan, việc tranh chấp giữa bà L và bà Ph đề nghị tòa án xét xử theo pháp luật. Ông bà bận công việc, đề nghị tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thư Ký Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung vụ án:* Theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ căn cứ kết luận hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328, các Điều 123, 131, khoản 1 Điều 407, Điều 414 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị L và Dương Thị Ph là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Dương Thị Ph trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã nhận cọc của bà Hoàng Thị L.

Đối với phần yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng, ngày 07/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Anh T, đã có đơn tự nguyện rút yêu cầu, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, kết quả tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 317, Tờ bản đồ số: 36. Địa chỉ thửa đất: **Thôn H, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk** theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Buôn Đôn. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, vì vậy căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về mặt hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/04/2022 giữa bà Dương Thị Ph và bà Hoàng Thị L về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 317 tờ bản đồ số 36, tại thôn H xã E N huyện B, tỉnh Đắk Lắk là tự nguyện. Thể hiện bằng giấy đặt cọc, bà Hoàng Thị L đặt cọc cho bà Dương thị Ph 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[2.2] Về mặt nội dung: khi ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 317 tờ bản đồ số 36 tại thôn H xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk vẫn của ông Phùng Xuân Qu, bà Nguyễn Thị Th. Bà Dương Thị Ph mới đặt cọc cho ông Qu bà Th để đảm bảo cho việc sang nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc ông Qu bà Th có ghi bên đặt cọc bà Dương Thị Ph có quyền sang nhượng thửa đất trên.

Tuy nhiên do đất xuống giá, quá hạn hợp đồng (ngày 03/7.2023) bà Dương Thị Ph không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị L. Bà Ph đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, và phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã nhận cọc.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ: cần buộc bà Dương Thị Ph phải trả cho bà Hoàng Thị L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[2.3] Đối với phần yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng, ngày 07/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Anh T, đã có đơn tự nguyện rút yêu cầu, cần căn cứ khoản 2 Điều 244 đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[2.4] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ, nên Hội đồng không chấp nhận.

[3] *Về án phí*: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu án phí là $5\%x = 200.000.000 \text{ đồng} = 10.000.000 \text{ đồng}$ (mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 186, Điều 203, khoản 2 Điều 144, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai.

Điều 26, khoản 4 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị L, buộc bà Dương Thị Ph phải thanh toán cho bà Hoàng Thị L 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với phần bà Hoàng Thị L yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 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: bị đơn bà Dương Thị Ph phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Thị L không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Hoàng Thị L số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số 0021624 ngày 14/10/2022.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ nơi cư trú.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ nơi cư trú.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Hối