

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TP. BUÔN MA THUẬT  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **177/2021/DS-ST**

Ngày: 17/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Tú Oanh.

Ông Nguyễn Văn Quang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột:**  
Không tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 235/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Hẻm 66/3 Y W, tổ dân phố 8, phường E, Tp. B, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Minh Lợi, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 07, thôn 4, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

**\* Bị đơn:** Ông Nguyễn Quyết T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 95 Y N, phường T, Tp. B, tỉnh Đ.

*(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

Do có nhu cầu về đất ở nên vào tháng 11/2018, qua thông tin thì ông Phạm Văn H (nguyên đơn) tìm đến ông Nguyễn Quyết T (bị đơn) để hỏi mua đất.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018, bị đơn nói có thửa đất muốn bán tại địa chỉ: 36 đường Yniksor, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột diện tích 100m<sup>2</sup> (5m x 20m) với giá 700.000.000đồng bao gồm cả tiền chi phí sang tên, đồng thời cam kết thửa đất trên không tranh chấp, không nằm trong diện giải tỏa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2018, bị đơn cho nguyên đơn xem giấy CNQSDĐ của thửa đất số 530, tờ bản đồ số 16 và các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đồng và lập hợp đồng đặt cọc, theo đó nguyên đơn giao cho bị đơn 30.000.000đồng.

Sau một thời gian, bị đơn nói hồ sơ về thửa đất đã bán cho nguyên đơn đang làm thủ tục sang tên sắp xong nên yêu cầu nguyên đơn đưa thêm tiền. Ngày 04/12/2018, nguyên đơn đến nhà bị đơn giao tiền 370.000.000 đồng thì bị đơn có dẫn nguyên đơn đến giới thiệu với người chủ đất ban đầu bán cho bị đơn nay bị đơn bán lại cho nguyên đơn.

Đến ngày 04 tháng 02 năm 2019, do thời gian đã lâu nhưng bị đơn không thực hiện hợp đồng và nói do giáp tết Nguyên Đán công việc cơ quan nhiều nên hẹn nguyên đơn ra tết thủ tục sẽ xong và yêu cầu nguyên đơn giao tiếp tiếp 25.000.000đồng. Như vậy, nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng cộng 03 lần tiền là: 425.000.000đồng.

Sau nhiều lần hẹn đến ngày 15 tháng 9 năm 2019, bị đơn viết biên bản (phụ lục hợp đồng) hẹn trong vòng 60 ngày kể từ ngày 15/9/2019 cam kết sẽ hoàn tất việc giao đất cho nguyên đơn, nếu không có đất giao thì bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận 425.000.000đồng.

Đến ngày hẹn, khi yêu cầu bị đơn thực hiện cam kết thì nguyên đơn mới biết là thửa đất trên không thuộc sở hữu của bị đơn và đã có thông báo thu hồi của UBNDTP Buôn Ma Thuột. Vì vậy, bị đơn hứa sẽ bán đất ở Quảng Ngãi trả tiền lại cho nguyên đơn theo bản cam kết. Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn mà bị đơn không thực hiện và bỏ trốn nên nguyên đơn làm đơn tố giác tội phạm gửi cơ quan Công an. Ngày 24/12/2020 Cơ quan Công an thành phố Buôn Ma Thuột ra thông báo số: 114/TB về việc giải quyết nguồn tin về tội phạm, kết luận ông Nguyễn Quyết T không có dấu hiệu tội phạm mà chỉ là quan hệ giao dịch dân sự.

Vì vậy, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 425.000.000đồng và tiền lãi phát sinh 20%/năm kể từ ngày 04/02/2019. Tuy nhiên quá trình hòa giải bị đơn trình bày hoàn cảnh khó khăn nên nguyên đơn không yêu cầu trả lãi nữa mà chỉ yêu cầu trả gốc, thời hạn trả nợ theo trình tự thủ tục thi hành án chứ không đồng ý cho bị đơn trả dần.

**\* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn trình bày như sau:**

Tháng 11 năm 2018 bị đơn có mua của bà Tô Thị T 100m<sup>2</sup> ngang 5m dài 20m đất nông nghiệp tại địa chỉ 36 Y Ni Ksor, Phường Tân Lập. đến cuối tháng

11/2018 do không có nhu cầu sử dụng nên có bán lại cho nguyên đơn với giá 700.000.000đồng, bị đơn đã nhận tổng cộng 03 lần tiền là 425.000.000đồng là đúng. Sau khi bán cho nguyên đơn thì bị đơn có thực hiện các thủ tục về đất đai nhưng không được, hơn nữa giữa các bên đã có mâu thuẫn khác, đồng thời nguyên đơn cũng nói đất đã có quyết định thu hồi nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả 425.000.000đồng bị đơn đồng ý, nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên xin trả dần.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật, nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên HĐXX áp dụng quy định tại các điều 227, 228 để xét xử vụ án là phù hợp.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích 100m<sup>2</sup> (5m x 20m) với giá 700.000.000đồng. Để thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 03 lần tiền tổng cộng 425.000.000đồng, nhưng bị đơn vẫn không hoàn tất các thủ tục theo quy định mà hứa hết lần này đến lần khác. Vì vậy nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là có căn cứ.

[4.1] Xét việc các bên có lập hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng mục đích là chuyển nhượng đất diện tích 100m<sup>2</sup> (5m x 20m) tại địa chỉ: 36 đường Yniksor, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, trong khi bị đơn chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất mà chỉ mới thực hiện mua lại của một người khác cũng không có thủ tục pháp lý, nguyên đơn đã biết nội dung trên nhưng vẫn thỏa thuận nhận chuyển nhượng; Vì vậy căn cứ quy định tại điểm d mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định cả hai bên đều có lỗi trong việc thỏa thuận thực hiện hợp đồng nên không xem xét để xử lý về phạt cọc mà cần trả lại cho nhau những gì đã nhận. Hơn nữa theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc, lãi suất mà chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nhận là 425.000.000đồng là tự nguyện và không trái với quy định pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 kèm theo phụ lục hợp đồng ngày 15/9/2019 do không tuân thủ về mặt hình thức cũng như chưa được Nhà nước

công nhận quyền sử dụng đất mà các bên vẫn thực hiện giao kết hợp đồng là vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật dân sự và các điều 167, 168 Luật đất đai.

[4.2] Xét việc bị đơn thừa nhận các chứng cứ nguyên đơn cung cấp đúng là chữ ký của bị đơn, đồng thời xác định đã nhận của nguyên đơn nhiều lần tiền tổng cộng là 425.000.000đồng. Nay đồng ý trả nhưng do điều kiện khó khăn nên xin trả dần nhưng không được nguyên đơn đồng ý về thời hạn vì vậy không có căn cứ xem xét ý kiến của bị đơn mà cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.3] Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp và ý kiến của các bên tại buổi hòa giải và công khai chứng cứ ngày 16/6/2021 các bên đương sự đều xác định đất không còn trên thực tế (đã bị thu hồi), không yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Vì vậy, Tòa án không có căn cứ xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Xét việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về số tiền phải trả là tự nguyện nhưng không thống nhất được với nhau về thời gian trả nợ, nên Tòa án đã đưa vụ án xét xử buộc các bên thực hiện để đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho các đương sự là đúng quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] Về án phí: Trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn H số tiền 10.500.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ nộp 21.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**1.** Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 228, 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 401, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**2.** Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H.

- Tuyên bố đồng đặt cọc ngày 24/11/2018 kèm theo phụ lục hợp đồng ngày 15/9/2019 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Quyết T vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn H số tiền là: 425.000.000đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ nộp 21.000.000đồng (*Hai mươi một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn H số tiền 10.500.000đồng (*Mười triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0003989 ngày 07/5/2021.

*Trường hợp 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, 7b 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.*

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**NGUYỄN THỊ HỒNG THANH**