

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

Bản án số: 36 /2021/DSST

Ngày 22 tháng 9 năm 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 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: 1. Ông Nguyễn Lam Điền.

2. Ông Y Đưng Knul.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Thủy –
Thư ký Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đơn tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2021/TLST-DS ngày 19/4/2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐST-DS ngày 16/8/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 01 ngày 06 /9/2021. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Anh Nguyễn Hồng L** – sinh năm 1993.

Địa chỉ: Thôn X, xã H Đ, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Bị đơn: **Chị Lê Thị Kim T** – sinh năm 1987.

Địa chỉ: Buôn N2, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Chị H’Y Hra** – sinh năm 1994.

Địa chỉ: Buôn N 2, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị **H’ Y Hra** – **Chị Nguyễn Thị Thu Tr** – Trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Hồng L trình bày:

Do quen biết, ngày 09 tháng 10 năm 2020, Chị Lê Thị Kim T có làm hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Hồng L, nội dung: ủy quyền cho anh L quản lý, sử dụng thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện Buôn Đơn, tỉnh Đắk Lắk, có quyền thay mặt chị Tuyên để thực hiện các việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp đối với thửa đất trên (mục đích là nhờ anh Linh thay mặt thực hiện việc sang nhượng nếu có người muốn sang nhượng).

Đến ngày 11/10/2020 chị T thỏa thuận sang nhượng thửa đất trên cho anh L. Hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung: anh L đặt cọc cho chị T

số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng sang nhượng thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, với giá sang nhượng là 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Mọi thủ tục sang nhượng phía chị T phải lo. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 11/10/2020.

Nhưng từ khi nhận cọc xong, chị T không thực hiện nghĩa vụ về việc làm các thủ tục sang nhượng thửa đất cho anh L. Mặc dù anh L nhiều lần mang tiền đầy đủ và liên lạc với chị T nhưng chị cố tình tránh né, không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng các bên đã thỏa thuận.

Anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị Lê Thị Kim T làm thủ tục ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho anh hoặc phải trả lại số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Đối với bị đơn Lê Thị Kim T:

Ngày 06/5/2021 Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tiến hành xác minh tại công an xã E, kết quả: chị Lê Thị Kim T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Buôn N 2, xã E, huyện B tỉnh Đắk Lắk, nhưng chị T không có mặt tại địa phương.

Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tiến hành niêm yết thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đối với chị Lê Thị Kim T.

Tuy nhiên vì chị T vắng mặt nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai của chị T, không tiến hành hòa giải được.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngày 07/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tiến hành xác minh hiện trạng thửa đất 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận như sau:

+ Đông Bắc giáp đường 12m.

Phía Đông giáp thửa 15a dài 56,95m.

Phía Tây giáp thửa 606 dài 56,57m.

Phía Nam giáp thửa 14 dài 12m.

Hiện trạng trên thửa đất phía Đông Bắc có 01 ngôi nhà xây cấp 4 rộng 8m dài 17m diện tích 136m² xây dựng năm 2008, bà H' Y H ra chủ nhà.

Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã đưa bà H' Y H ra tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo lời khai của bà H' Y, ngày 27/7/2019 gia đình bà sang nhượng cho bà Lê Thị Kim T diện tích đất bên cạnh nhà với diện tích là 650m². Theo thỏa thuận chỉ bán phía trước mặt đường 3m, chạy sâu vào 16 m mới mở rộng chiều ngang 12. Tuy nhiên theo như bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thửa đất 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có chiều ngang chạy suốt từ ngoài vào trong là 12m là không đúng như hợp đồng sang nhượng giữa gia đình bà và bà Lê Thị Bích T. Như vậy, ngôi nhà cấp 4 có đặc điểm nói trên ở phần đất của gia đình bà thì nay lại nằm trong

thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk của bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H' Y Hra- Trợ giúp viên Nguyễn Thị Thu Tr trình bày luận điểm bảo vệ:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Hồng L yêu cầu Tòa án buộc chị Lê Thị Kim T làm thủ tục ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho anh, hoặc phải trả lại số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng).

Nhưng chị Lê Thị Kim T có dấu hiệu gian dối trong việc thực hiện hợp đồng sang nhượng đất giữa gia đình H' Y Hra và chị T, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh L về việc buộc chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Hồng L đối với thửa đất 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; mà xử lý về vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

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:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2020 giữa chị Lê Thị Kim T và anh Nguyễn Hồng L về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc, anh L đặt cọc cho chị T 50.000.000đ để đảm bảo cho việc giao kết sang nhượng thửa đất nói trên. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày. Quá hạn, chị T không thực hiện nghĩa vụ như cam kết là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Xét yêu cầu của anh Nguyễn Hồng L: buộc chị Lê Thị Kim T làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho anh, hoặc phải trả lại số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng).

Chị Tuyền có dấu hiệu không minh bạch trong việc thực hiện sang nhượng đất của gia đình chị H' Yel H ra, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh Linh về việc buộc chị Lê Thị Kim Tuyền tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đối với thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 162, Điều 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hồng L.

Buộc chị Lê Thị Kim T phải hoàn trả lại số tiền mà anh Nguyễn Hồng L đã đặt cọc là 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) và buộc chị T phải chịu khoản tiền phạt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) cho anh L.

Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Lê Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Anh Nguyễn Hồng L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền anh L đã nộp tạm ứng án phí.

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 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; bị đơn có hộ khẩu thường trú tại Buôn N 2, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Buôn Đôn.

Bị đơn vắng mặt nhưng Tòa án đã tiến hành các thủ tục niêm yết hợp lệ. Nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, nguyên đơn.

[2] *Về nội dung:*

Ngày 11/10/ 2020 giữa anh Nguyễn Hồng L và chị Lê Thị Kim T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn cọc là 10 ngày. Quá hạn chị T không tiến hành giao kết hợp đồng sang nhượng đất là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Theo Kết luận giám định số 78/KLGD- PC09 ngày 03/6/2021, chữ viết của chị T trong hợp đồng ủy quyền giữa chị T và anh L lập ngày 09/10/2021 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã E và chữ viết, chữ ký Lê Thị Kim T trong hợp đồng đặt cọc, hai mẫu chữ ký chữ viết trên do cùng một người viết ra.

Nhận thấy rằng việc chị T có dấu hiệu không minh bạch trong việc thực hiện sang nhượng đất của gia đình chị H' Y H ra; chấp nhận luận điểm của trợ giúp viên pháp lý và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn; không buộc chị Lê Thị Kim T tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đối với thửa đất số 607 tờ bản đồ số 31 diện tích 681,1m² tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Cần áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hồng L. Buộc chị Lê Thị Kim T phải hoàn trả lại số tiền mà anh Nguyễn Hồng L đã đặt cọc là 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) và buộc chị T phải chịu khoản tiền phạt cọc 50.000.000 đồng(năm mươi triệu đồng) cho anh L. Tổng cộng chị Lê Thị Kim T phải trả cho anh Nguyễn Hồng L số tiền là 100.000.000 đồng(một trăm triệu đồng).

[4] *Về án phí và chi phí tố tụng:* Về án phí : Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn Lê Thị Kim T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 100.000.000đồng x 5%= 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hồng L không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh Nguyễn Hồng Linh số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002286 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Buôn Đôn.

Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 161, 162 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Lê Thị Kim T phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký. Buộc chị Lê Thị Kim T phải hoàn trả số tiền 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) anh Nguyễn Hồng L đã nộp chi phí giám định chữ viết, chữ ký.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hồng L.

Buộc chị Lê Thị Kim T phải hoàn trả cho anh Nguyễn Hồng L số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và buộc chị T phải chịu khoản tiền phạt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho anh L.

Tổng cộng chị Lê Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng L 100.000.000 đồng (một trăm triệu 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.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí : Bị đơn Lê Thị Kim T phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hồng L không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh Nguyễn Hồng L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002286 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Buôn Đôn.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn Lê Thị Kim T phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký. Buộc chị Lê Thị Kim T phải hoàn trả số tiền 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) anh Nguyễn Hồng L đã nộp chi phí giám định chữ viết, chữ ký.

3. 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 tại nơi cư trú.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong 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, 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, 7a, 7b 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Trọng Hối

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;

TÒA

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

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

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

Nguyễn Trọng Hối