

**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: 08/2022/DS-ST

Ngày 22-3-2022

V/v: T/c hợp đồng Đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Chức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Đính và ông Nguyễn Văn Đăng.

-Thư ký phiên tòa: Ông Y Sơ mi Niê Kđăm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2021/TLST-DS ngày 27/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng Đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 04/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: TDP 12, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình B; (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022); Địa chỉ: Số 865 A H, phường Tn, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (Ông T đã ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng); Địa chỉ: Đường T, tổ dân phố T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H – Luật sư văn phòng Luật sư Nguyễn Huy H – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 420 H, phường A, thị xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình B trình bày;

Giữa bà L và vợ chồng ông T bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 252 tờ bản đồ số 3, diện tích 150m², địa chỉ tại phường A, thị xã B,

tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 393793 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 315.000.000 đồng, Ngày 19/12/2021 bà L đã đặt cọc cho ông T và bà H số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc và ký vào. Thỏa thuận thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật là 60 ngày, khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng bà L phải đưa hết số tiền, nếu bà L không mua thì chịu mất tiền cọc, nếu ông T và bà H không bán thì mất gấp 5 lần tiền cọc.

Ngày 22/12/2021 ông T, bà H và bà L đến tại Văn phòng công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định nhưng do giá chuyển nhượng chỉ 20.000.000 đồng là thấp so với quy định. Nên ngày 23/12/2021 ông T, bà H và bà L đến tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ yêu cầu làm hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng, mục đích ký để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng đúng với giá thực tế. Nhưng sau khi hủy hợp đồng ông T và bà H đã chuyển nhượng lô đất cho người khác. Vì vậy bà L yêu cầu ông T và bà H trả lại số tiền 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà và ông T là vợ chồng ngày 19/12/2021 ông T và bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 252 tờ bản đồ số 3, diện tích 150m², địa chỉ tại phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 393793 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 315.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy đặt cọc bà thừa nhận bà và ông T có đọc và có ký tên vào giấy đặt cọc. Nhưng bà L chỉ đặt cọc 5.000.000 đồng cho bà H, hai bên thỏa thuận thời gian chuyển nhượng là 06 ngày, Ngày 22/12/2021 ông T, bà H và bà L đến tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã được công chứng theo đúng quy định, nhưng bà L không trả tiền như đã thỏa thuận nên hai bên phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T đã trả lại bà L số tiền 5.000.000 đồng, nhưng ông T và bà H chưa thu lại giấy đặt cọc từ đó bà L đưa ra khởi kiện. Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã hủy, việc hủy là do hai bên tự nguyện thỏa thuận nên giấy đặt cọc hết giá trị. Vì vậy bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và chữ viết trong giấy đặt cọc

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Huy H trình bày: Đối với yêu cầu của bà L là không có căn cứ chấp nhận bởi vì do cả tin khi lập văn bản đặt cọc vợ chồng T, H đã ký vào, đồng thời số tiền cọc là 05 triệu

đồng không phải là 50 triệu đồng, thời hạn 06 ngày không phải 60 ngày, sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì tiền cọc đã trả lại cho bà L, cho nên các giao dịch thực hiện trước khi hủy hợp đồng chuyển nhượng đều không được thực hiện nữa, đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông T, bà H phải trả cho bà L 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, bác yêu cầu phạt cọc của bà L vì không có căn cứ.

Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về trình tự thủ tục tố tụng*: các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu của đương sự*:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn; Theo giấy đặt cọc và quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 19/12/2021 giữa bà Phạm Thị L và vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận ông T và bà H chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 252 tờ bản đồ số 3, diện tích 150m², địa chỉ tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 393793 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/4/2021. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 315.000.000 đồng, bà L đã đặt cọc cho ông T và bà H số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc và ký vào. Thỏa thuận thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật là 60 ngày, khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng bà L phải đưa hết số tiền, nếu bà L không mua thì chịu mất tiền cọc, nếu ông T và bà H không bán thì mất gấp 5 lần tiền cọc (việc thỏa thuận phạt 05 lần tiền cọc là thỏa thuận trái với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự).

Quá trình thực hiện hợp đồng sau khi lập văn bản đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không thực hiện được nên đã lập

hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng là phù hợp quy định tại Điều 401, Điều 422 Bộ luật dân sự.

[3.2] Xét khai nại của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thì thấy rằng; khi thực hiện giao dịch dân sự các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, sau khi đặt cọc thì các bên thực hiện việc chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật, do các bên không thực hiện được nên đã lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Bị đơn thừa nhận có đọc văn bản đặt cọc do các bên lập và thừa nhận chữ ký chữ viết tên là của mình, song cho rằng chỉ đặt cọc 05 triệu đồng, thời hạn thực hiện 06 ngày và sau khi lập hợp đồng hủy bỏ việc chuyển nhượng, thì cũng đã hủy bỏ luôn văn bản đặt cọc. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền đặt cọc, trong văn bản đặt cọc không có dấu hiệu tẩy xóa hay ghi thêm bớt nội dung, mặc dù đã được giải thích nhưng không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và chữ viết trong giấy đặt cọc, qua xác minh tại văn phòng công chứng và tài liệu thu thập được thì việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất là sự tự nguyện của các bên, trong hợp đồng hủy không thể hiện việc có liên quan đến số tiền đặt cọc và các bên cũng không có văn bản thỏa thuận việc xử lý văn bản đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Do đó khai nại của bị đơn là không có cơ sở pháp lý để chấp nhận và phải chịu hậu quả của việc không cung cấp được chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3.3] Từ những nhận định trên; Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và lập hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị L với vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H là có thật được thể hiện tại văn bản đặt cọc đã ký kết và sự thừa nhận của các bên. Do đó khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thì vợ chồng ông T, bà H phải trả lại tiền đặt cọc cho bà L quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là phù hợp, đối với yêu cầu về phạt cọc thì thấy rằng sau khi đặt cọc thì các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật, do các bên không thực hiện được nên đã tự nguyện lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại văn phòng công chứng, do đó không có căn cứ cho rằng vợ chồng ông T, bà H vi phạm nghĩa vụ nên không chấp nhận phạt cọc.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí đối phần yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại Điều 144, 147 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 144; 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, Điều 401, Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Buộc vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền 50.000.000đồng tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

2. Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn bà Phạm Thị L phải chịu 12.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0008420 ngày 27/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, bà L còn phải nộp số tiền là 5.000.000đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn, các đương sự 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, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKS tỉnh, thị xã;
- THA dân sự thị xã;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Minh Chức

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THỊ XÃ BUÔN HỒ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH ĐẮK LẮK

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 30 phút ngày 22/3/2022.

Tại trụ sở TAND thị xã Buôn Hồ.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Minh Chức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Đính và ông Nguyễn Văn Đăng.

Tiến hành nghị án vụ án thụ lý số 189/2021/TLST-DS ngày 27/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng Đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 04/ 3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977; Địa chỉ: TDP 12, phường An Bình, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Bảo; (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022); Địa chỉ: Số 865 A Hùng Vương, phường Thiện An, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (Ông T đã ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng); Địa chỉ: Đường Tô Hiệu, tổ dân phố Tân Thành, phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Huy Hiệp – Luật sư văn phòng Luật sư Nguyễn Huy Hiệp – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 420 Hùng Vương, phường An Bình, thị xã Buôn Hồ, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Sau khi thảo luận, phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử biểu quyết, quyết định các vấn đề sau:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: “*Tranh chấp Hợp đồng Đặt cọc*”. Kết quả biểu quyết: 3/3.

2. Về căn cứ pháp luật áp dụng:

-Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 144; 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, Điều 401, Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Kết quả biểu quyết: 3/3.

3. Các quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

Buộc vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.
Kết quả biểu quyết: 3/3.

4. Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn bà Phạm Thị L phải chịu 12.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0008420 ngày 27/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, bà L còn phải nộp số tiền là 5.000.000 đồng. Kết quả biểu quyết: 3/3.

Nguyên đơn; bị đơn, các đương sự 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 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 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.

Kết quả biểu quyết các vấn đề trên 3/3, không có ý kiến khác.

Nghị án kết thúc vào lúc 15 giờ 50 phút cùng ngày và đã được thông qua tại phòng nghị án.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI THẨM NHÂN DÂN	THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
-------------------	---

