

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 103/2022/DS-ST

Ngày: 15 - 8 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Tập, bà Trần Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Sim - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà H Mi Chan Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2022/TLST-DS ngày 04/01/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2022/QĐXXST-DS ngày 08/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Vương Quang T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Anh T1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Nơi đăng ký HKTT: Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú: Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Mai Nữ Hoàng A, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người làm chứng: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà B, đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/8/2019, ông Bùi Vương Quang T và vợ chồng ông Lê Anh T1, bà Mai Nữ Hoàng A ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận như sau:

- Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Thửa đất số 541, tờ bản đồ 69, diện tích 115,1m², tại thôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đây là tài sản chung

của vợ chồng ông T1, bà Hoàng A;

- Trị giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng: 600.000.000 đồng;

- Thời hạn đặt cọc: Từ ngày 22/8/2019 đến ngày 01/9/2019, vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Bùi Vương Quang T;

- Số tiền đặt cọc: 600.000.000 đồng; trường hợp bên đặt cọc vi phạm hợp đồng thì bị mất số tiền đặt cọc; bên nhận cọc vi phạm thỏa thuận sẽ phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 600.000.000 đồng và bị phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A vi phạm hợp đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác. Vì vậy, ông Bùi Vương Quang T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Anh T1, bà Mai Nữ Hoàng A phải trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng; ngày 20/6/2022, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Vương Quang T là tự nguyện.

Đối với ý kiến của ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A cho rằng không nhận số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, và cho rằng số tiền này là tổng hợp các khoản nợ phát sinh từ việc làm ăn giữa bà Mai Nữ Hoàng A và ông Bùi Vương Quang T là không đúng sự thật.

2. Tại bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2022, ông Lê Anh T1 trình bày:

Ngày 22/8/2019, vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A có ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22/8/2019 với ông Bùi Vương Quang T, nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện: Ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A nhận cọc số tiền 600.000.000 đồng của ông Bùi Vương Quang T để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 541, tờ bản đồ 69, diện tích 115,1m², tại thôn 7, xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; thời hạn đặt cọc từ ngày 22/8/2019 đến ngày 01/9/2019.

Tuy nhiên, thực tế không có việc giao nhận số tiền cọc 600.000.000 đồng, số tiền này phát sinh từ các giao dịch khác giữa ông Bùi Vương Quang T và bà Hoàng A, sau đó các bên tổng hợp lại và thỏa thuận mới tại hợp đồng đặt cọc; ông Lê Anh T1 chỉ ký tên vào hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của bà Hoàng A, ông Lê Anh T1 không biết và không liên quan đến các giao dịch này.

Đối với quyền sử dụng đất thửa 541, tại thời điểm đặt cọc là tài sản chung của ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A; sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Vương Quang T, ông Lê Anh T1 và bà Hoàng A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác.

Ông Lê Anh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Quá trình giải quyết vụ án, bà Mai Nữ Hoàng A không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án, không có bản tự khai; tại Biên bản ghi lời khai ngày

23/3/2022, bà Hoàng A trình bày:

Bà Mai Nữ Hoàng A và ông Lê Anh T1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Ngày 22/8/2019, bà Hoàng A và ông Lê Anh T1 có ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Vương Quang T, chữ ký và chữ viết tại hợp đồng đặt cọc là của bà Hoàng A và ông Lê Anh T1. Xuất phát từ mối quan hệ làm ăn, giữa bà Mai Nữ Hoàng A và ông Bùi Vương Quang T có vay mượn tiền của nhau, tính đến thời điểm đặt cọc vợ chồng bà Hoàng A và ông Lê Anh T1 còn nợ ông Bùi Vương Quang T số tiền khoảng 500.000.000 đồng, khi vay mượn các bên không viết giấy tờ. Vì vậy, để đảm bảo việc trả nợ ông Bùi Vương Quang T yêu cầu vợ chồng bà Hoàng A ký tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên, thực tế các bên không có thỏa thuận về việc đặt cọc và không giao nhận số tiền đặt cọc.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 541 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Hoàng A và ông Lê Anh T1, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 01 ngày thì vợ chồng bà Hoàng A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng phạt cọc, bà Hoàng A không đồng ý vì nội dung hợp đồng đặt cọc không có thật.

4. Người làm chứng ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Ngày 22/8/2019, ông C chứng kiến việc ông Bùi Vương Quang T đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 541, tờ bản đồ 69, tại xã C, thành phố B; ông Nguyễn Mạnh C có ký tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên với tư cách là người làm chứng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn ông Lê Anh T1 thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 và 72 Bộ luật tố tụng dân sự; bà Mai Nữ Hoàng A không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông Bùi Vương Quang T và Lê Anh T1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Mai Nữ Hoàng A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A trả lại cho ông Bùi Vương Quang T số tiền 600.000.000 đồng tiền cọc đã nhận; đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi số tiền 600.000.000 đồng phạt cọc. Ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra

tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A, trú tại thôn A, xã C, thành phố B trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và 600.000.000 đồng phạt cọc, đây là 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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt đầy đủ, hợp lệ văn bản tố tụng cho đương sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Vương Quang T và bị đơn ông Lê Anh T1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Mai Nữ Hoàng A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

[3.1] Trên cơ sở lời khai của các đương sự và hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, xác định được tại thời điểm đặt cọc quyền sử dụng đất thửa số 541, tờ bản đồ 69 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2019 được ký kết đúng chủ thể, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Anh T1 và bà Hoàng A đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tại Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22/8/2019 là của mình. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng việc đặt cọc là không có thật, số tiền 600.000.000 đồng ghi trong hợp đồng đặt cọc là tổng hợp các khoản nợ của bà Hoàng A có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Vương Quang T, phát sinh từ các giao dịch làm ăn giữa các bên; bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và không phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh C, nên không được chấp nhận.

Trên cơ sở hồ sơ đăng ký biến động thửa đất số 541 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: Sau khi nhận số tiền cọc 600.000.000 đồng của ông Bùi Vương Quang T, ngày 24/8/2019 vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi thời hạn đặt cọc chưa hết (bút lục 40-42), là vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Vương Quang T về việc buộc vợ chồng ông Lê Anh T1, bà Mai Nữ Hoàng A phải trả lại số tiền nhận cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ngày 20/6/2022, ông Bùi Vương Quang T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 600.000.000 đồng phạt cọc. Nhận thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình

chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Bùi Vương Quang T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể: 20.000.000 đồng + (4% x 200.000.000 đồng) = 28.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 228, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Vương Quang T.

Buộc vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải trả cho ông Bùi Vương Quang T số tiền 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về nội dung yêu cầu vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải trả 600.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Lê Anh T1 và bà Mai Nữ Hoàng A phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Bùi Vương Quang T số tiền 33.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai số AA/2021/0012125 ngày 04/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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 Điều 6, Điều 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp BMT;
- Chi cục THADS Tp B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Tùng