

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

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

Bản án số: 01/2023/DSST
Ngày 06 tháng 01 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐÔN, 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 Y Đung Knul và ông Đỗ Tiến Vụ.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn tham gia phiên tòa:
Ông Y Rin Niê K Đăm - Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2022/TLST-DS ngày 05/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐST-DS ngày 20/12 /2022. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lý Đình K – sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 33 đường B, khối 7, Phường H, Thành phố L, tỉnh Lạng Sơn(có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Phước H– sinh năm 1978.

Địa chỉ: thôn 5, xã EB, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Kim H - sinh năm 1982.

Địa chỉ: thôn 5, xã EB, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Đình K trình bày:

Ngày 25/3/2022 ông có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Phước H về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 232 tờ bản đồ số 15 diện tích 4.000m² tại buôn E M, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng, ông K có đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền 800.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận ông K phải trả khi hai bên đến văn phòng công chứng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Thời hạn cọc là 45 ngày kể từ ngày 25/3/2022 đến 10/5/2022.

Trường hợp ông H không thực hiện theo cam kết thì phải chịu một khoản phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), trường hợp ông K không nhận chuyển nhượng nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Đến ngày 25/5/2022 ông H mới ra được trích lục, khi đó đã quá hạn 15 ngày, ông K không đồng ý việc chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Nay ông K yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông H phải trả lại tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa ông Lý Đình K rút yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), chỉ yêu cầu buộc ông H phải trả lại tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Trần Phước H trình bày:

Ông H thừa nhận ngày 25/3/2022 ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lý Đình K cam kết chuyển nhượng thửa đất số 232 tờ bản đồ số 15 diện tích 4.000m² tại buôn E M, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng, ông K có đặt cọc cho ông H số tiền đồng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), số tiền 800.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận ông K phải trả khi hai bên đến văn phòng công chứng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Thời hạn cọc là 45 ngày kể từ ngày 25/3/2022 đến 10/5/2022.

Trường hợp ông H không thực hiện theo cam kết thì phải chịu một khoản phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), trường hợp ông K không nhận chuyển nhượng nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Đến hạn cọc 10/5/2022 do không tách được trích lục thửa đất, ông H có gọi điện cho ông K, ông K đồng ý gia hạn cọc một tuần đến mười ngày. Đến ngày 25/5/2022 mới ra được bìa (trích lục). Lúc này ông K không đồng ý đi công chứng nữa.

Nay ông H yêu cầu ông K tiếp tục việc sang nhượng thửa đất nói trên. Nếu ông K không tiếp tục sang nhượng, ông H chấp nhận trả lại cọc gốc cho ông K. Nhưng chờ đến khi ông H bán được mảnh đất có tiền thì sẽ trả lại cho ông K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H trình bày:

Bà H là vợ ông Trần Phước H. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi tên bà nhưng bà không ký ở dưới. Bà thừa nhận chồng bà có cam kết đặt cọc ngày 25/3/2022, có nhận khoản tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của ông Lý Đình K để đảm bảo chuyển nhượng đất số 232 tờ bản đồ số 15 diện tích 4.000m² tại buôn E M, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng

(một tỷ đồng). Thời hạn cọc là 45 ngày kể từ ngày 25/3/2022 đến 10/5/2022, tuy nhiên ông bà đã không ra bìa (làm trích lục tách thửa đất bán) kịp theo hạn cho ông Lý Đình K, mặc dù sau đó ông K đã gia hạn.

Nay bà chấp nhận vợ chồng bà trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã nhận cọc của ông Lý Đình K, nhưng hiện tại gia đình khó khăn, hèn khi bán được đất sẽ trả đủ cho ông Lý Đình K số tiền trên.

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 25/3/2022 giữa ông Lý Đình K với ông Trần Phước H và bà Trần Thị Kim H về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 323 tờ bản đồ số 15 tại Buôn E M là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, ông Lý Đình K đã đặt cọc cho ông Trần Phước H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tuy nhiên đến hạn cọc ông H do chưa làm được trích lục (tách bìa) nên không ký hợp đồng chuyển nhượng và đi công chứng như cam kết.

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 Bộ luật dân sự.

Buộc ông Trần Phước H phải hoàn trả lại số tiền mà ông Lý Đình K đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lý Đình K rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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, buộc ông Trần Phước Hải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 323 tờ bản đồ số 15 tại Buôn E M, 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 Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

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

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 được ký kết giữa ông Lý Đình K và ông Trần Phước H được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không trái với đạo đức xã hội.

Phần cam kết chung của hợp đồng ghi: Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên (10/5/2022) nếu bên A (ông Trần Phước H, bà Trần Thị Kim H) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B (ông Lý Đình K) gấp đôi 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Nhưng đến hạn cuối ngày 10/5/2022, ông Trần Phước H đã không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông Hải có gọi điện thông báo cho ông K việc chậm ra bìa và đề nghị gia hạn thêm thời gian cọc. Ông K đồng ý gia hạn 10 ngày. Tuy nhiên qua 10 ngày nữa ông H vẫn chưa làm xong trích lục (ra bìa).

Theo chứng cứ ông Trần Phước H giao nộp thì ngày 24/6/2022 Sở tài nguyên môi trường Đắk Lắk mới ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 346 tờ bản đồ số 15 tại Buôn E M, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4.058,1m² (tách ra từ thửa 232 tờ bản đồ số 15 tại Buôn E M, xã E N, huyện B, tỉnh Đắk Lắk)

Nhưng việc chậm tách bìa do một phần lỗi của vợ chồng ông H – bà H. Vì vậy cần phải buộc vợ chồng ông Trần Phước H, bà Trần Thị Kim H trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã nhận cọc của ông K, mà không buộc ông bà phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Đình K: buộc vợ chồng ông Trần Phước H, bà Trần Thị Kim H hoàn trả cho ông Lý Đình K 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đã nhận cọc của ông K.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lý Đình K rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Áp dụng Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[4] Về án phí: bị đơn ông Trần Phước H phải chịu 10.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Đình K.

Buộc ông Trần Phước H và bà Trần Kim H phải hoàn trả cho ông Lý Đình K số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai 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. Đình chỉ xét xử đối với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) do tại phiên tòa nguyên đơn ông Lý Đình K rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Về án phí: bị đơn Trần Phước H phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Lý Đình K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lý Đình K số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0019117 ngày 05/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, 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 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