

**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: 43/2021/DSST
Ngày 29 tháng 12 năm 2021
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:

1. Ông Nguyễn Đình Phương.
2. Bà Lưu Thị Hằng.

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 29/12/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2021/TLST-DS ngày 19/10/2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐST-DS ngày 06/12 /2021. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái S – sinh năm 1982.

Địa chỉ: 110/11/38, đường H, Phường, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Công B– sinh năm 1977, bà Lý Kim N - sinh năm 1979.

Địa chỉ: thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

Người làm chứng: Ông Phan Văn T.

Địa chỉ: Thôn E D, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, ông Nguyễn Thái S trình bày:

Ngày 05/7/2021 ông Nguyễn Thái S và vợ chồng ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N ký kết hợp đồng đặt cọc về việc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 2,8 sào tại thôn E L, xã E, huyện B (đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD963202 đứng tên ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N) . Giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng ông Nguyễn Thái S có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 05/9/2021 ông Nguyễn Thái S

phải trả số tiền còn lại khi hai bên đến văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N không thực hiện theo cam kết thì phải trả lại tiền cọc và chịu một khoản phạt cọc là 20.000.000 đồng, trường hợp ông Nguyễn Thái S không nhận chuyển nhượng nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Đến hạn theo thỏa thuận nói trên, ông Nguyễn Thái S gọi điện cho bà N để ra công chứng thì bà nói vợ chồng bà không bán đất cho ông S nữa.

Nay ông Nguyễn Thái S yêu cầu tòa án giải quyết yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 2,8 sào tại thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Nếu không tiếp tục việc sang nhượng thì buộc ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N phải trả lại khoản tiền ông Nguyễn Thái S đã đặt cọc 20.000.000 đồng và phạt cọc 20.000.000 đồng.

Trong bản tự khai ngày 29/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N trình bày:

Ngày 05/7/2021, ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc sang nhượng đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 2,8 sào tại thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền nhận cọc là 20.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 05/9/2021, nếu vợ chồng ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N không sang nhượng thửa đất trên vì bất kỳ lý do nào, thì phải trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 20.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thái S.

Tuy nhiên, trước ngày 05/9/2021, bà Lý Kim N đã gọi điện cho ông Nguyễn Thái S xuống nhà 02 lần để thỏa thuận đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và dừng việc sang nhượng. Lý do: trước đây ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N muốn sang nhượng thửa đất để lấy tiền cho con đi lao động xuất khẩu, nay do dịch COVID 19 con không đi lao động xuất khẩu được nên không sang nhượng đất nữa. Nhưng ông S không chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc.

Nay ông Nguyễn Thái S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 2,8 sào tại thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk- nếu không tiếp tục sang nhượng thì phải chịu phạt cọc. Ông Nguyễn Công B và bà Lý Kim N không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thái S. Ông bà không chấp nhận phạt cọc mà chỉ chấp nhận trả lại cho ông Nguyễn Thái S tiền nhận cọc 20.000.000 đồng.

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 05/7/2021 giữa ông Nguyễn Thái Sơn và ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N về việc cam kết chuyển nhượng là

tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, thể hiện bằng giấy đặt cọc, ông Nguyễn Thái S cọc cho ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N 20.000.000đ.

Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông B, bà N tiếp tục sang nhượng đất cho ông S, nếu không thì phải hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Tuy nhiên, khi chưa đến hạn trả tiền, ngày 05/9/2021 bà N đã điện cho ông S báo là gia đình bà không có nhu cầu bán đất nữa, đề gia đình bà trả lại tiền cọc đã nhận của ông S, nhưng ông S không đồng ý. Như vậy vợ chồng ông B bà N không vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên vợ chồng bà N không bị phạt cọc như yêu cầu của ông S, vợ chồng ông B bà N chỉ phải trả lại số tiền nhận đặt cọc của ông S là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái S.

Buộc bị đơn Nguyễn Công B, Lý Kim N phải hoàn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của ông Nguyễn Thái S là 20.000.000đ.

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 Nguyễn Thái Sơn phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Buộc bị đơn Nguyễn Công B, Lý Kim N phải chịu 1.000.000 đồng 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 giữa ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích khoảng 2,8 sào tại thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Buôn Đôn.

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

Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Thái S và ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Nội dung của hợp đồng ghi: Bên B đặt cọc cho bên A với số tiền là 20.000.000 đồng (bằng chữ hai mươi triệu đồng).

- Hẹn đến ngày 05/09/2021, sẽ thanh toán số tiền còn lại tại phòng công chứng.

- Nếu đến ngày trên (05/9/2021) mà bên A đòi ý không bán với bất kỳ lý do nào khác thì phải trả lại cho bên B gấp hai lần số tiền cọc hôm nay.

Như vậy:

1. Nếu ký hợp đồng chuyển nhượng thì tiền đặt cọc được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng.

2. Nếu đến hạn cuối cùng là ngày 05/9/2021 ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì mất cọc và chịu phạt cọc.

Nhưng trước khi đến hạn cuối ngày 05/9/2021, bà Lý Kim N đã gọi điện cho ông Nguyễn Thái S xuống nhà 02 lần để thỏa thuận đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và dừng việc sang nhượng. Lý do: trước đây ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N muốn sang nhượng thửa đất để lấy tiền cho con đi lao động xuất khẩu, nay do dịch COVID 19 con không đi lao động xuất khẩu được nên không sang nhượng đất nữa. Nhưng ông S không chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc.

Tại cuộc đối chất ngày 29/10/2021 nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sự việc này.

Như vậy, phía bị đơn ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N đã chủ động đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và dừng việc sang nhượng nhưng nguyên đơn ông Nguyễn Thái S không đồng ý. Việc ông B, bà N không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2021 là không vi phạm hợp đồng đặt cọc, không có lỗi.

Vì vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu khoản tiền phạt cọc. Chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng đã đặt cọc vào ngày 05/7/2021.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 và 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, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự.

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 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. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái S đối với yêu cầu ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 15, diện tích 2258,8m² tại thôn E L, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái S buộc ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N chịu khoản tiền phạt cọc là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng.)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thái S buộc ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thái S số tiền đặt cọc là 20.000.000đ (hai mươi 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.

3. Về án phí: Nguyên đơn Nguyễn Thái S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Khấu trừ vào số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) ông Nguyễn Thái S đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0002413 ngày 19/10/2021, ông Nguyễn Thái S đã nộp đủ án phí.

Ông Nguyễn Công B, bà Lý Kim N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

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