

**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: 32/2024/DSST.

Ngày: 16-9-2024.

V/v: “*Kiện tranh chấp  
hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Huy Vũ.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Y Dhiều Hmok.
2. Ông Nguyễn Văn Thức.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Thiệu Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2024 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 66/2024/TLST-DS, ngày 13/6/2024, về việc “*Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2024/QĐST-DS ngày 02/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2024/QĐST-DS ngày 26/8/2024 giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1994. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số 103 Thôn Hòa Tr, xã Ea B, huyện Krông A, tỉnh Đắk Lắk.

*Bị đơn:* Ông Ngô Nhân Đ, sinh năm 1982. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Địa chỉ: Thôn 9A, xã Cư B, thị xã Buôn H, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án bà Tr là nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23/5/2022 bà Tr và ông Đ ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà Tr 01 lô đất diện tích 750 m<sup>2</sup> (ngang 15m, dài 50m) tại thửa 77, tờ bản đồ 04 giá chuyển nhượng là 1.000.000.000

đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc bà Tr đặt cọc cho ông Đ 280.000.000 đồng, số tiền còn lại 720.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nếu ông Đ vi phạm HĐ sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc, sau khi nhận tiền ông Đ không thực hiện đúng theo HĐ. Đến ngày 19/02/2023 ông Đ viết phụ lục HĐ đặt cọc đồng ý trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc, thời hạn trả tiền vào ngày 15/4/2023.

Vì ông Đ vi phạm HĐ và ông Đ chấp nhận trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc, tổng cộng bà Tr yêu cầu ông Đ trả số tiền là 380.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Tr không có yêu cầu nào khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ là bị đơn trình bày:*

Ông Đ thừa nhận ngày 23/5/2022 ông Đ có ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà Tr 01 lô đất diện tích 750 m<sup>2</sup> (ngang 15m, dài 50m) tại thửa 77, tờ bản đồ 04 giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc bà Tr đặt cọc cho ông Đ 280.000.000 đồng, số tiền còn lại 720.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, do diện tích đất này ông Đ nhận chuyển nhượng lại của người khác, nên thời gian làm thủ tục tách thửa ra bìa kéo dài. Do bà Tr thúc ép, nên ngày 19/02/2023 ông Đ viết phụ lục HĐ đặt cọc đồng ý trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc, thời hạn trả tiền vào ngày 15/4/2023.

Do điều kiện nên ông Đ chưa có tiền trả cho bà Tr, nếu bà Tr đồng ý thì ông Đ lấy đất cần trừ số tiền ông Đ nợ bà Tr.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án do chủ tọa công bố tại phiên tòa thể hiện việc bà Tr khởi kiện yêu cầu ông Đ trả 380.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 328; 403; 423; 427 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trinh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc bà Phạm Thị Tr khởi kiện ông Ngô Nhân Đ tại Tòa án và Tòa án thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Đ đã được Tòa án triệu tập đến để tham gia phiên tòa, nhưng ông Đ vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2]. Về nội dung: Ngày 23/5/2022 bà Tr và ông Đ ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà Tr 01 lô đất diện tích 750 m<sup>2</sup> (ngang 15m, dài 50m) tại thửa 77, tờ bản đồ 04 giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc bà Tr đặt cọc cho ông Đ 280.000.000 đồng, số tiền còn lại 720.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nếu ông Đ vi phạm HĐ sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc, sau khi nhận tiền ông Đ không thực hiện đúng theo HĐ. Đến ngày 19/02/2023 ông Đ viết phụ lục HĐ đặt cọc đồng ý trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc, thời hạn trả tiền vào ngày 15/4/2023, nhưng cho đến nay ông Đ vẫn chưa trả tiền cho bà Tr và ông Đ cũng thừa nhận việc này.

[3]. Nhận thấy, khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, do ông Đ không thực hiện đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên tại phụ lục HĐ đặt cọc ngày 19/02/2023 ông Đ đồng ý trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc và trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ cũng đã thừa nhận, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại điều luật này quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*.

[4]. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định, ngày 19/02/2023 ông Đ viết phụ lục HĐ đặt cọc đồng ý trả cho bà Tr 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên đã xác lập “Phụ lục hợp đồng” phù hợp với quy định tại Điều 403 Bộ luật dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Tr đã đến đòi tiền nhưng ông Đ không thực hiện đúng cam kết là vi phạm về nghĩa vụ trả tiền được quy định tại Điều 280 Bộ luật dân sự. Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Tr là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[5]. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2022 không thể thực hiện được do đối tượng của HĐ không còn (ông Đức đã chuyển nhượng đất cho người khác) và Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2023 ông Đ chấp nhận trả tiền cho bà Tr, nên các HĐ

nói trên đương nhiên bị chấm dứt theo khoản 2, 5 Điều 422 Bộ luật dân sự.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của bà Tr được chấp nhận, nên ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Tr tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;  
Căn cứ Điều 280, Điều 328, Điều 403 của Bộ luật dân sự.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tr.

1. Buộc ông Ngô Nhân Đ trả cho bà Phạm Thị Tr 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng); trong đó: 280.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đền cọc.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. *Về án phí:* Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Ngô Nhân Đ phải chịu 19.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Phạm Thị Tr 9.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ theo biên lai số AA/2023/0001575, ngày 12/6/2024.

4. *Về quyền kháng cáo:* Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp 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 thoả 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.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

***Nơi nhận:***

- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND TX Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ