

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 32/2024/DS-ST

Ngày: 20/9/2024.

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt.

2. Ông Y Mung Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc; “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2024/QĐXXST-DS ngày 19/8/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2024/QĐST-DS ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Mai Công T, sinh năm 1991 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn F, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lâm Trần K, sinh năm 1992 – có mặt.

Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Công T trình bày:

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, ông Nguyễn Văn Đ có nhận cọc của ông T số tiền: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số: 19 tờ bản đồ số: 35 với diện tích là: 1930,7m². Đất tọa lạc tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất này đã được bà Lương Thị Đ1 sinh năm 1987 bán cho ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 07/6/2022 theo bản sao hợp đồng đặt cọc mua bán giữa bà Đ1 và ông Đ. Xác định thời điểm này ông Đ nhận đặt cọc để bán cho ông T lô đất nêu trên là vẫn thuộc sở hữu của bà Lương Thị Đ1 và ông Đ chỉ mới đặt cọc mua và thửa đất đang trong quá trình làm hồ sơ đo đạc để xin cấp trích lục và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất. Do đó theo quy định của pháp luật thì ông Nguyễn Văn Đ chưa đủ

quyền để bán thửa đất này cho người khác nhưng ông Đ vẫn đứng ra nhận cọc và cam kết bán thửa đất. Ông Nguyễn Văn Đ cam kết chuyển nhượng cho ông T với giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 15/8/2022 đến ngày 15/11/2022 ông Nguyễn Văn Đ sẽ đem toàn bộ giấy tờ pháp lý cần thiết đến văn phòng công chứng và cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T, sau đó ông T thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Văn Đ.

Tuy nhiên, đến ngày 15/11/2022 ông Đ vẫn không hoàn thành nội dung đã cam kết nêu trên, hai bên tiến hành thỏa thuận và đi đến cùng thống nhất thỏa thuận ông T đồng ý gia hạn cho ông Đ đến ngày 28/12/2022 là phải hoàn thành đem toàn bộ giấy tờ pháp lý cần thiết đến văn phòng công chứng và cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T, nếu không hoàn thành ông Đ cam kết bồi thường theo nội dung bồi thường mà hai bên đã ký theo hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 28/12/2022 ông Đ không hoàn thành nội dung đã cam kết với ông T, cũng không thực hiện việc trả lại số tiền đã nhận cọc và cũng không bồi thường hợp đồng cho ông T như đã cam kết.

Vì vậy ông Mai Công T yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ thực hiện nghĩa vụ của bên nhận cọc khi vi phạm hợp đồng là hoàn trả số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền gấp đôi số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào ngày 15/8/2022, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 35 địa chỉ thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với ông Mai Công T và có người làm chứng là ông Y Hoanh N, trú tại tổ dân phố T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá trị hợp đồng là 260.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ và hẹn đến ngày 15/11/2022 sẽ giao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và ra phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng. Do lý do Phòng tài nguyên môi trường huyện K trả lời hồ sơ chưa hoàn thiện nên ông Đ tiếp tục bổ sung. Ông Đ đã chủ động liên lạc và thống nhất với ông T hẹn ngày 28/12/2022 sẽ hoàn thành giấy tờ và ra phòng công chứng làm thủ tục giấy tờ. Tuy nhiên ông Đ nhận được giấy hẹn là 29/12/2022 lên Phòng tài nguyên môi trường huyện K để nhận nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ đã chủ động liên lạc và có gửi giấy hẹn vào lúc 10 giờ 14 phút ngày 20/12/2022 cho ông T để nói rõ về việc ngày 29/12/2022 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T đã đồng ý. Tuy nhiên vào ngày 29/12/2022 khi ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đưa lý do này, lý do kia không nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và còn bắt ông Đ trả lại cọc là 50.000.000 đồng và đến số tiền gấp đôi trên là 100.000.000 đồng.

Nay ông T khởi kiện ông Đ yêu cầu ông Đ phải trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ông Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, ông Đ yêu cầu ông Mai Công T thực hiện đúng với hợp đồng là trả đủ số tiền trong

hợp đồng đặt cọc thì ông Đ sẽ làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên cho ông T theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng Y Hoanh N trình bày:

Ông Y Hoanh N không có quan hệ họ hàng gì với ông Mai Công T và ông Nguyễn Văn Đ. Tôi và ông T, ông Đ chỉ có mối quan hệ quen biết bạn bè và có làm ăn chung với nhau. Vào ngày 15/8/2022, ông Y H có chứng kiến việc ông Mai Công T và ông Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng đặt cọc với nhau để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 35, với diện tích là: 1930,7m². Đất tọa lạc tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Y H có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng, ông T đặt cọc cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 15/8/2022 đến ngày 15/11/2022 ông Nguyễn Văn Đ sẽ đem toàn bộ giấy tờ pháp lý cần thiết đến văn phòng công chứng và cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T, sau đó ông T thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Đến ngày hẹn hoàn thành hợp đồng do chưa làm xong thủ tục cấp quyền sử dụng đất ông T và ông Đ có gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 28/12/2022, việc gia hạn hợp đồng của ông T và ông Đ ông Y H có biết.

Sau đó đến ngày 20/12/2022 ông Y H có biết việc ông Đ gọi cho ông T nói là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai hẹn đến ngày 29/12/2022 mới ra bìa được, lúc này ông T cũng đồng ý đến ngày 29/12/2022 thì tiếp tục hợp đồng. Đến ngày 29/12/2022 ông Y H cùng ông Đ mang giấy CNQSDĐ đã được cấp đến gặp ông T để các bên ra Phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi gặp nhau thì ông T nói là người mua đất không chịu mua nữa do ông Đ đã quá hạn, mặc dù ông T đã gia hạn cho ông Đ đến ngày 28/12/2022 nhưng ông Đ vẫn không đúng hạn. Lúc này ông T nói ông Đ trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng và không nói phạt cọc đối với ông Đ, lúc này ông Y H thấy ông Đ không đồng ý trả lại tiền cọc mà yêu cầu ông T trực tiếp t hợp đồng. Sau đó giữa ông T và ông Đ gọi điện thoại nói chuyện qua lại với nhau như thế nào ông Y H không biết.

Nay ông Mai Công T khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ tại Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải hoàn trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 15/8/2022 và phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng do ông Đ vi phạm hợp đồng. Quan điểm của ông Y Hoanh N là đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối với trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, Điều 234 BLTTDS. Đối với bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72, Điều 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Công T, ông Nguyễn Văn Đ khi ông Đ chưa phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T đã giao số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký cho ông Đ. Đến ngày hẹn theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2022, ông Đ không hoàn thành thủ tục pháp lý để các bên đến Văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc không thực hiện được hợp đồng do lỗi của cả hai bên ông T và ông Đ nên ông Đ không phải chịu phạt cọc hợp đồng. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả lại cho ông Mai Công T số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

Về án phí: Các bên đương sự 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 có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người làm chứng có đơn xin xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp dân sự (tranh chấp hợp đồng đặt cọc) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Ông Mai Công T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng do ông Đ vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 15/8/2022.

Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu ông Mai Công T thực hiện đúng với hợp đồng là trả đủ số tiền trong hợp đồng thì ông Đ sẽ làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên cho ông T theo đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022, là hợp đồng có thời hạn, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật. Về nội dung của Hợp đồng: Ông Mai Công T đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Đ để đảm bảo cho việc ông Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35 với diện tích là: 1930,7m², đất tọa lạc tại thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông T. Tại thời điểm đặt cọc ngày 15/8/2022 cho đến ngày thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2022 ông Nguyễn Văn Đ chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35. Xét thấy tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông Đ không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số thửa đất

số 19, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nêu trên. Do đó, ông Đ không có quyền định đoạt đối với tài sản này. Ông T là người cùng ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ cũng biết rõ việc ông Đ định đoạt tài sản không phải của mình nhưng vẫn lập hợp đồng và đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông Đ. Theo quy định của pháp luật, Quyền sử dụng đất là tài sản phải đăng ký, chủ sở hữu hợp pháp phải là người có tên trên Giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài ra tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định: “Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.”

Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Đ bị vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định có hiệu lực của hợp đồng dân sự, vi phạm nội dung quy định tại Điều 117, Điều 123 BLDS. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022 giữa ông T và ông Đ vô hiệu, buộc ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng. Do cả hai bên đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc buộc ông Đ phải bồi thường cho ông T số tiền phạt cọc là 100.000.000đ.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận là 5.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai số AA/2023/0004286 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Ông Mai Công T còn phải nộp số tiền 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 2.50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; khoản 4 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lý trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 228. Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 117, 123, 131, 328 BLDS năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 168 HYPERLINK

"[_blank">https://thuvienphapluat.vn/documents/law.aspx?id=I=pFMU9ETTTW&mode="](https://thuvienphapluat.vn/documents/law.aspx?id=I=pFMU9ETTTW&mode=) \t "_blank" Luật Đất đai 2013

Áp dụng: Khoản 1 Điều 47 BLTTDS; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Công T.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả lại cho ông Mai Công T số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022 do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Mai Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 5.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai số AA/2023/0004286 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Ông Mai Công T còn phải nộp số tiền 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 2.500.000 đồng án phí DSST có giá ngạch.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lê Anh Thái