

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

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày: 23 - 9 - 2024.

“*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG – TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc San.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đình Long và ông Phan Ngọc Đài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Kông Năng tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2024/TLST - DS ngày 29/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐST – DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị V (có mặt).

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

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P (có mặt).

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bạch T (có mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị V trình bày:

Bà (Hoàng Thị V) có thửa đất số 102, tờ bản đồ số 55, diện tích đất 6.605,1m², đại chỉ thửa đất tại thôn A, xã P, huyện K, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BT 115735 ngày 22/8/2016, mang tên Hộ ông Lê Trọng H, nhưng đã đăng ký biến động sang tên Hoàng Thị V vào năm 2017.

Ngày 28/5/2021 bà đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P một phần thửa đất, có diện tích 150m² với giá 50.000.000đ, bà P đặt cọc trước cho bà 15.000.000đ, hẹn đến 30/8/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và bà P thanh toán số tiền còn lại là 35.000.000đ. Sau khi thỏa thuận hai bên đã ký giấy thỏa thuận đặt cọc theo nội dung trên. Ngày hôm sau do con bà không đồng ý chuyển nhượng đất, mặt khác bà được biết thực tế thì bà P không phải là người nhận chuyển nhượng đất, mà bà P đứng ra nhận chuyển nhượng đất dùm cho bà Nguyễn Thị Bạch T, nên bà không đồng ý và đã sang báo với bà P là không chuyển nhượng đất nữa và xin trả cọc, nhưng bà

P không chấp nhận, mà ép bà phải thực hiện việc chuyển nhượng, đồng thời bà P bảo bà gặp bà T để giải quyết. Bà đã gặp bà T để thương lượng nhưng bà T không chấp nhận mà đã tự ý mang cọc rào bao chiếm đất của bà và ép bà phải làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đất. Bà đã nhờ địa phương hòa giải nhưng không thành.

Nay bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng đất xác lập ngày 28/5/2021 giữa bà với bà Nguyễn Thị P; số tiền cọc 15.000.000đ mà bà đã nhận thì bà sẽ trả lại cho bà P theo yêu cầu của bà P.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà công nhận vào ngày 28/5/2021 giữa bà với bà Hoàng Thị V đã ký thỏa thuận với nội dung: Bà V chuyển nhượng cho bà diện tích đất 150m² với giá 50.000.000đ, bà đặt cọc trước cho bà V 15.000.000đ, hạn đến 30/8/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và bà thanh toán cho bà V số tiền còn lại là 35.000.000đ. Bà ký thỏa thuận trên với bà V nhưng trên thực tế không phải bà là người nhận chuyển nhượng đất, mà do bà Nguyễn Thị Bạch T nhờ bà nhận chuyển nhượng dùm, để bà T ghép vào phần đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà ở liền kề. Bốn ngày sau bà V báo là không chuyển nhượng nữa và xin trả cọc nên phát sinh tranh chấp. Hiện nay bà không chấp nhận yêu cầu của bà V. Bà đã có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục tách thửa, sang tên QSD đất đối với phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà.

Trường hợp bà V không thực hiện việc chuyển nhượng thì bà yêu cầu bà V phải hoàn trả cho bà số tiền 15.000.000đ và phạt cọc (Bồi thường) số tiền 15.000.000đ. Tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:

Công nhận ngày 28/5/2021 bà Nguyễn Thị P và bà Hoàng Thị V đã ký thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất như sau: Bà V chuyển nhượng cho bà P 01 lô đất diện tích 150m² (5 x 30m) với giá 50.000.000đ, bà P trả trước cho bà V 15.000.000đ, hạn đến 30/8/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và bà P thanh toán cho bà V số tiền còn lại là 35.000.000đ. Khi bà V và bà P ký thỏa thuận có mặt bà và tại Văn bản thỏa thuận đặt cọc giữa bà V với bà P thì bà ký với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên thực tế bà là người nhờ bà P đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng thay bà, số tiền 15.000.000đ mà bà P giao cho bà V cho bà V là tiền của bà.

Quá trình giải quyết vụ án bà có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau đó bà đã rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với tranh chấp giữa bà V với bà P: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P.

*** Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị V với bà Nguyễn Thị P.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu bà Hoàng Thị V hoàn trả số tiền đặt cọc là 15.000.000đ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu bà Hoàng Thị V bồi thường số tiền 15.000.000đ.

Buộc bà Hoàng Thị V phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền đặt cọc 15.000.000đ. Ngoài ra bà V phải trả thêm lãi suất trên số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật kể từ ngày xét xử cho đến khi trả xong hết nợ.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, tài liệu khác, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bà Hoàng Thị V khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị P. Trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Bạch T, theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS Tòa án đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ, HĐXX thấy rằng: Giữa bà Hoàng Thị V và bà Nguyễn Thị P đã ký kết giao dịch đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà V cho rằng bà có nguyện vọng chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, nhưng bà P không chấp nhận nên đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc. Vì vậy, HĐXX xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS, thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Krông Năng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ vào tài liệu do các đương sự cung cấp đã có căn cứ xác định: Ngày 28/5/2021 bà Hoàng Thị V và bà Nguyễn Thị P đã ký kết Văn bản thỏa thuận với nội dung: Bà V sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phương diện T1 đất 150m² với giá 50.000.000đ, bà P đặt cọc trước cho bà V 15.000.000đ, hạn đến 30/8/2021 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và bà P thanh toán số tiền còn lại. Như vậy, giữa bà V với bà P đã ký kết giao dịch bảo đảm (Đặt cọc), nhằm đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét giao dịch đặt cọc giữa bà V và bà P là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực và

làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên ngay sau khi xác lập giao dịch bảo đảm bà V đã thông báo cho bà P về việc chấm dứt thực hiện giao dịch bảo đảm và trả lại tiền cọc là đã thực hiện đúng nội dung đã cam kết. Tại thời điểm bà V khởi kiện thì thời hạn các bên cam kết thực hiện nghĩa vụ đã hết. Xét thấy, thời hạn mà các bên cam kết thực hiện nghĩa vụ tại giao dịch đặt cọc đã hết. Hợp đồng là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, nhưng bà V không chấp nhận ký kết hợp đồng, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2021 giữa bà Hoàng Thị V với bà Nguyễn Thị P.

[2.2]. *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, hoặc yêu cầu bà V phải hoàn trả cho tôi số tiền 15.000.000đ và phạt cọc (Bồi thường) số tiền 15.000.000đ.*

[2.2.1]. *Xét yêu cầu buộc bà V tiếp tục thực hiện thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:*

HĐXX xác định đây là ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, nên HĐXX không chấp nhận ý kiến phản bác của bị đơn.

[2.2.2]. *Xét yêu cầu buộc bà V hoàn trả lại tiền cọc:*

Bà V đã nhận số tiền cọc 15.000.000đ từ bà P. Do bà V từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nên việc bà P yêu cầu bà V trả lại số tiền này là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án bà P và bà Nguyễn Thị Bạch T cho rằng số tiền trên là tiền bà T giao cho bà P. Tuy nhiên, không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh số tiền này là của bà T. Vì vậy, HĐXX xét buộc bà V trả tiền cho bà P. Nếu giữa bà P và bà T có phát sinh tranh chấp đối với số tiền này thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.2.3]. *Xét yêu cầu phạt cọc:*

Khoản 2 Điều 328 BLDS quy định “... nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Tài liệu mà các bên giao nộp có sự mâu thuẫn về thỏa thuận phạt cọc, cụ thể: Tại Văn bản thỏa thuận lập ngày 28/5/2021 do nguyên đơn nộp (BL04) có nội dung “...*Bên mua không mua sẽ mất cọc và ngược lại bên bán không bán thì phải trả tiền cọc cho bên mua*”, còn tại Văn bản thỏa thuận lập cùng ngày do bà T nộp (BL 64) ngoài các nội dung như tài liệu do nguyên đơn nộp thì phần cuối có thêm 02 dòng chữ: “*Ý kiến bên B nếu bên A không bán nữa phải phải trả gấp đôi tiền đặt cọc*”. Bà P thừa nhận dòng chữ ghi thêm tại tài liệu do bà T cung cấp là do bà P ghi sau khi bà P và bà V đã lập và ký kết văn bản thỏa thuận. HĐXX xét thấy: Việc bà P ghi thêm về nội dung phạt cọc vào văn bản thỏa thuận sau khi hai bên đã lập và ký kết mà không được bà V ký xác nhận, quá trình giải quyết vụ án bà V không thừa nhận. Do nội dung mà bà P ghi thêm về phạt cọc không được bà V thừa nhận và đồng ý, nên HĐXX xác định tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận các bên không có thỏa thuận về phạt cọc, mà chỉ có thỏa thuận “*Nếu bên bán không bán thì trả lại tiền cọc*”. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà P, đối với yêu cầu phạt cọc.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Bạch T có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu buộc bà Hoàng Thị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, nếu không thực hiện thì phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại. Trước khi mở phiên tòa bà T đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Vì vậy, HĐXX sẽ xem xét đình chỉ yêu cầu này.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy nội dung khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần áp dụng các Điều 328, 401 và 428 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với mức bằng số tiền đặt cọc là 15.000.000đ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị V là người phải thực hiện nghĩa vụ, bà Nguyễn Thị P không được chấp nhận một phần yêu cầu phản tố nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà V và bà P đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Do bà Nguyễn Thị Bạch T rút yêu cầu độc lập nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 401 của Bộ luật dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị V: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Văn bản thể hiện nội dung đặt cọc) chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2021 giữa bà Hoàng Thị V với bà Nguyễn Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P: Buộc bà Hoàng Thị V hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền đặt cọc là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P về việc buộc Bà Hoàng Thị V phải chịu phạt cọc 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bạch T, đối với yêu cầu yêu cầu buộc bà Hoàng Thị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị V và bà Nguyễn Thị P.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bạch T số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2023/0011701 ngày 16/7/2024.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- THADS huyện Krông Năng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

BÙI NGỌC SAN