

TÒA ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN K

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 22/2025/DS-ST

Ngày: 26 - 5 - 2025

“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 K, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Liên và ông Y Míp Niê.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Công Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2024/TLST - DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXXST - DS ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1994. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 442/115/10 Y M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Lê K, sinh năm 1957 (Vắng mặt không có lý do).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 07/9/2024, tôi với ông Lê K có lập hợp đồng đặt cọc mua bán vườn sầu riêng với ông Lê K tại vườn sầu riêng ở thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với số lượng 08 tấn, giá là 66.000 đồng/ 1kg sầu riêng da xanh và 53.000 đồng/ kg da ruột. Tôi đã đặt cọc cho ông Lê K số tiền 30.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản 0947231005 của Ngân hàng Viettin bank đứng tên chủ tài khoản Lê Văn M (con trai ông

Lê Khoa) do ông K không có số tài khoản ngân hàng. Đến ngày 10/9/2024 tôi đã vào vườn ông K cắt sầu riêng như thỏa thuận và tôi cắt được 07 tạ hai loại sầu riêng và tôi đã trả tiền đầy đủ cho ông K.

Sau 07 ngày tôi vào lại để xem sầu riêng chuẩn bị cắt cho dao 2 thì sầu riêng chưa đạt chuẩn và có đề nghị cho ông K thương lượng lại giá sầu riêng thì ông K không đồng ý và không cho tôi cắt tiếp, đến 03 ngày sau tôi có đến yêu cầu ông K cho tôi cắt nốt vườn sầu riêng thì tôi mới được biết ông K đã bán vườn sầu riêng cho người khác, tôi có trao đổi với ông K thì ông K đồng ý trả lại cọc cho tôi nhưng từ thời gian đó cho đến nay tôi đã nhiều lần đến nhà ông K và yêu cầu trả tiền cọc thì ông K trốn tránh không chịu trả tiền cọc cho tôi. Do đó tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lê K trả cho tôi số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc, ngoài ra tôi không yêu cầu gì thêm.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê K trình bày:

Vào ngày 07/9/2024 tôi với bà Nguyễn Thị A có ký hợp đồng đặt cọc để mua vườn sầu riêng của gia đình tôi với số lượng 08 tấn, hai bên thỏa thuận giá 73.000 đồng/kg loại Đônà hàng thái. Bên bà A đã đặt cọc cho tôi được 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và đã giao đủ số tiền 30.000.000 đồng qua số tài khoản của Lê Văn M là con trai của tôi. Hai bên thỏa thuận hàng sầu, nắm sẽ dạt ra, thỏa thuận cắt xong sẽ trao trả vườn cho chủ.

Tại hợp đồng đặt cọc mua bán sầu riêng ngày 07/9/2024 do bên bà A cung cấp với chữ ký Lê K dưới mục đại diện bên bán không phải là chữ ký của tôi nhưng tôi không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của hợp đồng đặt cọc mua bán sầu riêng ngày 07/9/2024.

Thực hiện thỏa thuận: Lần đầu bà A cắt được 1.500 kg sầu riêng loại Đônà với giá 73.000 đồng/kg và đã trả đầy đủ tiền cho tôi, còn lại 6.500 kg sầu riêng chưa cắt, vào đợt 2 tôi có điện thoại cho bà A để xuống cắt sầu riêng nhưng bà A lại không xuống cắt. Tôi có gọi điện cho bà A xuống yêu cầu thỏa thuận lại giá và tôi đồng ý bớt xuống còn giá 63.000 đồng/kg thì bên bà A (một người đàn ông đi cùng) không đồng ý và người đàn ông nói tôi bán vườn cho người khác và yêu cầu tôi trả lại cọc nhưng tôi không đồng ý. Sau đó, từ dao đầu đến 20 ngày sau tôi có bán số lượng sầu riêng còn lại cho người khác. Nay bà Nguyễn Thị A yêu cầu tôi trả lại số tiền cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) thì tôi không đồng ý vì do bà A không cắt nên tôi mới bán vườn sầu riêng cho người khác.

*** 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 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 nguyên đơn tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa, bị đơn vắng mặt phiên tòa lần 2 không có lý do là vi phạm Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê K phải trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền cọc là 30.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, 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.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng bị đơn không chấp hành theo giấy triệu tập, không tham gia hòa giải nên Tòa án giải quyết vụ án theo những căn cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Vào ngày 07/5/2025 Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng phía bị đơn vắng mặt không có lý do nên phải hoãn phiên tòa; tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Tại các biên bản làm việc tại Tòa án các biên đương sự đều thừa nhận vào ngày 07/9/2024 bà Nguyễn Thị A và ông Lê K đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán vườn sầu riêng với nhau. Mặc dù bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc mua bán vườn sầu riêng ký vào ngày 07/9/2024 không phải chữ ký của bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác, bị đơn cũng không yêu cầu giám định để chứng minh hợp đồng đặt cọc mua bán vườn sầu riêng ký ngày 07/9/2024 có phải là chữ ký của bị đơn hay không?. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu chứng cứ của nguyên đơn xác định vào ngày 07/9/2024 giữa bà Nguyễn Thị A và ông Lê K có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán vườn sầu riêng thỏa thuận của các bên về giá, quy cách, chất lượng sản phẩm, về trách nhiệm của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên còn thỏa thuận về đặt cọc, phạt vi phạm. Khi ký kết hợp đồng bà Nguyễn Thị A đã đặt cọc cho ông Lê K số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và thỏa thuận nếu bên bán vi phạm phải chịu bồi thường thiệt hại (Phạt cọc) cho bên mua gấp 3 lần số tiền đã đặt cọc cho bên bán. Bị đơn cũng thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn. Như vậy, nội dung thỏa thuận về đặt cọc và phạt cọc giữa các bên là giao dịch bảo đảm, độc lập và có hiệu lực nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán vườn sầu riêng giữa các bên. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc của các bên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Xét yêu cầu trả lại tiền cọc.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác định: Khi ký kết hợp đồng hai bên thỏa thuận việc mua bán sầu riêng được thực hiện làm 03 đợt, đợt 1 cắt dao đầu do hai bên thỏa

thuận, đợt 2 và đợt 3 sẽ cắt trong vòng 10 đến 15 ngày, khi bên bán báo thì bên mua phải vào cắt, với điều kiện sâu riêng đã đủ tuổi, không bị sâu, úng, thúi, không bị sượng, non. Đợt 1 bà Nguyễn Thị A đã cắt xong và trả tiền đầy đủ cho ông K, đến đợt cắt lần 2 ông K cho rằng trước ngày cắt đợt 2 đã nhiều lần gọi bà A vào cắt sâu riêng nhưng bà A không cắt và 20 ngày sau từ khi cắt đợt 1 mới bán sâu riêng cho người khác, tuy nhiên ông K không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh và ông K cũng không lên làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Mặt khác, nguyên đơn không thừa nhận lời khai của ông K là đúng sự thật, bà A cho rằng 07 ngày sau khi kiểm tra sâu riêng thì có hẹn 03 ngày sau cắt tiếp. Như vậy, việc bà A thực hiện việc cắt sâu riêng đợt đầu và hẹn cắt đợt 2 sau 10 ngày là đảm bảo đúng thời hạn theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng. Việc ông K bán vườn sâu riêng cho người khác mà không thông báo cho bà A là đơn phương chấm dứt hợp đồng nên đã vi phạm quy định tại Điều 428 BLDS. HĐXX xác định ông K là người vi phạm thỏa thuận, lỗi dẫn tới việc hai bên không thực hiện được hợp đồng mua bán vườn sâu riêng là hoàn toàn do ông K. Vì vậy, việc bà A yêu cầu ông K hoàn trả lại tiền cọc là có căn cứ.

[2.3]. Xét phạt cọc:

Khi ký kết hợp đồng các bên có thỏa thuận về phạt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc chứ không yêu cầu phạt cọc, xét yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

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 buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc là 30.000.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328; Điều 401; 428 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê K phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Lê K phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2023/0011858 ngày 24/10/2024.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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 H. K;
- Chi cục THADS H. K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Cao Anh Tuấn