TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-ST
Ngày: 09/7/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

- - - - - - - -

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P TỈNH GIA LAI

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông **Phạm Bá Thới**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Rmah Hoa** và bà **Nguyễn Thị Huê**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hoàng Thị Diệu Linh** – Thư ký Toà án nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai ghi biên bản.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Ngọc Minh** – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân Huyện P, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2024/TLST- DS, ngày 17 tháng 01 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2024/QĐST-DS ngày 26/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Hoàng Văn L**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 6, đường 559, ấp Trảng Lắm, Trung Lập Hạ, Củ Chi, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức C**, sinh năm 1973; Địa chỉ: Phường N, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Theo Giấy ủy quyền ngày 22/01/2024.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Mạnh T**, sinh 1959; Địa chỉ: Thôn T, xã A, Huyện P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1.Bà **Đặng Thị Q**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, Huyện P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2.Ông **Nguyễn M**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn P, Huyện P, tỉnh Gia Lai. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2024, bản tự khai cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C trình bày:

Ngày 29/03/2022, ông Hoàng Văn L thống nhất mua miếng đất của ông Nguyễn Mạnh T ở Thôn T, xã A, Huyện P, tỉnh Gia Lai có diện tích là 25.655m^2. Sau khi đi xuống xem đất 03 lần, ông L đã thống nhất, ông L đã đặt cọc cho ông T 130.000.000 đồng, số tiền thỏa thuận còn lại thì 60 ngày sau, ông L sẽ giao đủ khi gia đình ông T chuyển giao bìa đỏ công chứng, chứng thực hoặc sang tên cho gia đình ông L tại phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Đã quá thời gian thỏa thuận như cam kết nhưng ông L vẫn tạo điều kiện cho gia đình ông T để cùng hai bên thương lượng theo những điều khoản hợp đồng đặt cọc đã cam kết. Đến 28/9/2022, khi hai bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng Trần Xuân Hiệp thì vợ, con trai, con rể của ông T lên gặp ông L, có mặt của ông Nguyễn M là người cầm bìa đỏ của ông T, nhưng không thực hiện giao dịch trong hợp đồng đặt cọc mà lấy bìa đỏ từ ông M đi về, thể hiện sự cố tình vi phạm hợp đồng đã cam kết trong khi đối chiếu theo các thỏa thuận thì gia đình ông T là bên hoàn toàn có lỗi đã không hợp tác, không thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã cam kết.

Ông Nguyễn Mạnh T là người thực hiện hợp đồng đặt cọc và bán đất cho ông Hoàng Văn L, quá trình nhận tiền, giao dịch để sang nhượng đất giữa hai bên thì ông T và Bà Q đều thống nhất để mình ông T là người đứng ra giao dịch và toàn quyền quyết định việc sang nhượng đất của gia đình ông T cho ông Hoàng Văn L. Bà Q với ông T đều thống nhất tự nguyện làm đơn và đồng thời còn cam đoan trước chính quyền địa phương vào ngày 02/06/2022 là không khiếu nại khiếu kiện về việc chồng là Nguyễn Mạnh T đứng tên và sang nhượng đất cho ông Hoàng Văn L, sự việc nêu trên đã được chính quyền ủy ban nhân dân xã xác nhận. Nay Nguyên đơn ông Hoàng Văn L yêu cầu ông Nguyễn Mạnh T phải thực hiện hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho tôi theo đúng quy định của pháp luật. Nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Mạnh T, bà Đặng Thị Q phải trả số tiền nhận cọc và bồi thường giá trị tương đương số tiền nhận cọc.

**** Tại bản tự khai ngày 29/3/2024, biên bản lấy lời khai ngày 05/3/2024; Biên bản đối chất ngày 29/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Mạnh T:***

Mảnh đất trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng của vợ chồng ông với bà Đặng Thị Q với diện tích 25.655m2 tại Thôn T, xã A, Huyện P, tỉnh Gia Lai. Ông có nhờ ông Nguyễn M liên hệ với Cơ quan Nhà nước để làm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất đó giúp ông. Vào ngày 29/3/2022, ông M rủ ông đi ăn cơm tại quán cơm tại xã H và có uống rượu, sau đó ông bị say thì ông M và một người nữa ông không biết tên tuổi địa chỉ, ông M có đưa hợp đồng cho ông ký và dặn đừng nói cho vợ con của ông biết việc này, ông M nói cứ ký đi rồi ông M sẽ lo hết. Lúc đó do say rượu nên ông nghĩ ký Hợp đồng là để ông M làm bìa đỏ giúp chứ không nghĩ là hợp đồng đặt cọc bán đất. Lúc đó ông đang say rượu nên ông bị dụ ký chứ ông không biết là ký cái gì, ông cũng không nhận được bất kỳ một khoản tiền đặt cọc nào hết. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện ông Tả lại tiền đặt cọc 130 triệu đồng.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Q trình bày:***

Bà là vợ của ông Nguyễn Mạnh T, việc giao dịch mua bán đất giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Hoàng Văn L thì bà không hề biết, ông T chồng bà không cho bà biết nên bà không có ý kiến về việc khởi kiện của ông Hoàng Văn L.

****Tại bản tự khai ngày 29/3/2024; biên bản đối chất ngày 29/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn M trình bày:*** Vào năm 2022, ông Nguyễn Mạnh T có nhờ ông làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2,5 hecta của ông Nguyễn Mạnh T, bà Đặng Thị Q tại Thôn T, xã A. Trong thời gian chờ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T đã nhận cọc với ông Hoàng Văn L để thực hiện với chuyển nhượng diện tích đất của ông T, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 29/3/2022, tại quán cơm bà Huấn, thuộc xã H, Huyện P, gồm có ông Nguyễn Mạnh T là chủ đất, ông Hoàng Văn L là người nhận chuyển nhượng. Trước khi ăn cơm thì tại bàn ghế đá các bên đã thống nhất thỏa thuận và ký vào Hợp đồng đặt cọc, có sự chứng kiến của ông M, ông Hoàng Văn L đã giao cho ông T số tiền 100 triệu đồng. Số tiền 30 triệu đồng còn lại 01 tuần sau, ông L chuyển tiếp cho ông T thông qua tài khoản Ngân hàng của ông M nhận thay và thanh toán luôn tiền công ông M đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ký kết xong Hợp đồng mọi người mới vào trong quán ăn cơm, không có ai uống rượu. Vào ngày 28/9/2022, như đã cam kết các bên đến Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông đã mang 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Văn phòng công chứng để giao cho ông T, tuy nhiên, ông T không đến Văn phòng công chứng mà bà Đặng Thị Q cùng con trai Bà Q, con rể Bà Q đến Phòng công chứng lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tay tôi và đi về. Việc ông T từ chối giao kết hợp đồng là vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa các bên gây thiệt hại cho bên đặt cọc là ông Hoàng Văn L, đề nghị Tòa

án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện P, tỉnh Gia Lai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 85, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 428; Điều 328; Điều 385; Điều 386; Điều 387; Điều 393; Điều 398; Điều 399; Điều 400; Điều 401; khoản 1 Điều 427; Điều 423 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26; Điều 27; Điều 33; Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Áp dụng các Điều 91, 93, 95, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Mạnh T và bà Đặng Thị Q trả lại số tiền nhận đặt cọc cho ông Hoàng Văn L số tiền 130.000.000 đồng và số tiền bồi thường phạt cọc tương đương số tiền nhận cọc là 130.000.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L đối với ông Nguyễn Mạnh T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", bị đơn đang cư trú tại Thôn T, xã A, Huyện P, tỉnh Gia Lai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện P theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh T vắng mặt tại phiên tòa lần nhất, nên phải hoãn phiên tòa, nay ông T vắng mặt lần thứ hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Q vắng mặt mặc dù Tòa án đã tống đạt, triệu tập hợp lệ , HĐXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét hợp hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc:

Ngày 29/3/2022, Ông Hoàng Văn L và ông Nguyễn Mạnh T ký hợp đồng đặt cọc có nội dung, ông T có nhận số tiền 130.000.000 đồng của ông ông L để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất 25.655m^2 đất tại Thôn T, xã A, Huyện P, tỉnh Gia Lai với giá trị chuyển nhượng là 530.000.000đồng.

Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 60 ngày kể từ ngày nhận cọc. Xét loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và có người làm chứng. Do đó, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc là phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên đến hết thời hạn trên, ông T không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất cho ông Hoàng Văn L như đã thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ và gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L buộc ông Nguyễn Mạnh T và bà Đặng Thị Q phải trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường tương đương giá trị nhận là có cơ sở pháp luật nên được chấp nhận.

Xét lời khai của bị đơn cho rằng tại thời điểm ký kết không tỉnh táo, không nhận tiền từ ông L nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, tại thời điểm ký kết có ông Nguyễn M, ông Nguyễn Đức C làm chứng xác nhận các bên không uống rượu, nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 là hoàn toàn tự nguyện, đúng với sự thỏa thuận của các bên. Các bên cam kết sau khi ông Nguyễn Mạnh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 25.655m2 cho ông Hoàng Văn L. Quá trình làm giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 02/6/2022 bà Đặng Thị Q và ông Nguyễn Mạnh T có thỏa thuận để ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất là: Thửa số 175, tờ bản đồ số 172, diện tích 19.986,4m2 và thửa số 176, tờ bản đồ số 172, diện tích 4.818,9m2 và được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận, thể hiện việc Bà Q giao quyền định đoạt phần tài sản của mình cho ông Nguyễn Mạnh T. Bà Q cho rằng không biết việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L nhưng lại đến phòng Công chứng Xuân Hiệp để lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi về . Do đó, bà Đặng Thị Q phải liên đới trong việc vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hai bên cam kết trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận cọc phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Nguyễn Mạnh T, bà Đặng Thị Q không thực hiện cam kết và từ chối chuyển nhượng. Tại đểm b khoản 5.1 Điều 5 trong Hợp đồng đặt cọc ghi: *"Trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho bên A (trừ trường hợp có thỏa thuận khác) trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự..."*

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 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,..."*

Từ những căn cứ, nhận định trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L. Buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Đặng Thị Q trả lại số tiền đặt cọc: 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng) và phạt cọc tương đương số tiền nhận cọc là: 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng); tổng cộng: 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L được chấp nhận nên ông Nguyễn Mạnh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328; Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 144, Điều, 147, Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ các Điều 26; Điều 27; Điều 33; Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L.

Buộc ông Nguyễn Mạnh T và bà Đặng Thị Q phải liên đới trả cho ông Hoàng Văn L số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 130.000.000đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng); tổng cộng: 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Mạnh T, bà Đặng Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% x 260.000.000đồng = 13.000.000đồng.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.250.000đồng theo biên lai thu số 0008918 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện P, tỉnh Gia Lai.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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, 7a, 7b và Điều 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:
- VKSND H. Phú Thiện;
- Chi cục THADS H. Phú Thiện (khi án có hiệu lực);
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã Ký)

Phạm Bá Thới