

**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: 03/2021/DS-ST

Ngày: 29/01/2021.

“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 Y Mung Niê;
2. Ông Vũ Công Đạt.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - 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:* Ông Y Đum Kpă – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại Hội trường B, Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc; *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2020/QĐXXST-DS ngày 25/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 12/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Diệu H – có mặt.

Địa chỉ: Số 827 H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – vắng mặt không có lý do.

Nơi ĐKKHKT: Buôn K, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú cuối cùng: Buôn K, xã C, 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 bà Trần Thị Diệu H trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với nhau nên giữa bà H và bà Nguyễn Thị H1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau như sau:

Ngày 20/3/2019, bà H có đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), để nhận chuyển nhượng thửa đất của bà H1 tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 156, diện tích 898,7m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 170780 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp. Bà H đã giao tiền đặt cọc cho bà H1 02 lần, lần 01 vào

ngày 20/3/2019 giao 400.000.000 đồng; lần 02 vào ngày 20/4/2019 giao 100.000.000 đồng (không có giấy tờ biên nhận giao tiền lần 02). Hợp đồng đặt cọc được lập bằng văn bản và được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Khi lập hợp đồng hai bên thỏa thuận nếu bà H1 không chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H thì bà H1 phải trả gấp đôi số tiền cọc, còn nếu bà H không nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì mất số tiền đặt cọc.

Đến nay sau nhiều lần bà H yêu cầu bà H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 trốn tránh, sau khi tìm hiểu thì bà H được biết thông tin thửa đất nói trên bà H1 đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà H1 phải trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng, và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H yêu cầu bà H1 phải trả là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tại phiên tòa bà H thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà H1 phải trả là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án. Vì vậy Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như hòa giải cho nguyên đơn và bị đơn được.

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 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 và Điều 234 BLTTDS. Đối với bị đơn đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72 và 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 bà Trần Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị H1 được Văn phòng công chứng Phạm Đình T chứng nhận là đúng quy định của pháp luật, bà H đã giao số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký đã ký, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà H. Tại đơn khởi kiện bà H yêu cầu bà H1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tại phiên tòa bà H thay đổi một phần nội dung khởi kiện yêu cầu bà H1 phải trả 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng là tự nguyện. Xét yêu cầu của bà H là có căn cứ vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí 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: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về 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 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Bà Trần Thị Diệu H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng do bà H1 vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/3/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2019, (được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T) 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 cũng như hình thức không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi hợp đồng được ký kết bà Nguyễn Thị H1 đã không thực hiện cam kết hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H, vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ cần chấp nhận.

Về phía bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà H1 nhưng bà H1 không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không tiến hành làm việc cũng như hòa giải cho các đương sự được. Theo kết quả xác minh tại địa phương thì được biết bà H1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại buôn K, xã C, huyện K (bà H1 có xây nhà, mở xưởng gỗ hoạt động kinh doanh tại buôn K, xã C, huyện K) khoảng cuối năm 2019 cho đến nay bà H1 đã bỏ đi khỏi địa phương buôn K2, xã C không đăng ký tạm vắng với địa phương, hiện nay địa phương không biết bà H đang ở đâu. Tòa án đã thực hiện việc niêm yết công khai tại nơi cư trú của bà H1; thông báo nhắn tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú tham gia tố tụng trên Đài tiếng nói Việt Nam trong ba kỳ liên tiếp vào các ngày 13, 14, 15/11/2020 và Báo Công lý trong ba số liên tiếp vào các ngày 20, 24, 27/11/2020. Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì trường hợp của bà Nguyễn Thị H1 được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn. Như vậy buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Trần Thị Diệu H tổng số tiền 800.000.00 đồng (trong đó tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, tiền phạt cọc 400.000.000 đồng).

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thông báo nhắn tin tìm kiếm người vắng mặt tại

nơi cư trú tham gia tố tụng số tiền 4.000.000 đồng. Người yêu cầu bà Trần Thị Diệu H phải chịu số tiền 4.000.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng bà H đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H không phải chi án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0011701 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 328 BLDS năm 2015.

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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Diệu H.

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Trần Thị Diệu H tổng số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, tiền phạt cọc 400.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi xuất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thông báo nhắc tin tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú tham gia tố tụng số tiền 4.000.000 đồng. Người yêu cầu bà Trần Thị Diệu H phải chịu số tiền 4.000.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng bà H đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0011701 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Trường hợp bản án, 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 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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