

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 41/2019/DS-ST
Ngày: 13-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng
dân sự (đặt cọc)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 13/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2019/TLST-DS ngày 21/3/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2019/QĐXXST-DS ngày 05/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2019/QĐST-DS ngày 24/7/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển A; địa chỉ: Lô K1, Ô 35, đường N, khu TĐC M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông C chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc công ty.

2. *Bị đơn:* Ông K, sinh năm 1976; Nơi đăng ký thường trú: Ấp X, xã Y, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (ông C) trình bày:

Khoảng tháng 7/2018 ông C thông qua một người môi giới và biết được ông K có nhu cầu chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau khi gặp ông K thì ông C biết được phần đất mà ông K muốn chuyển nhượng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Z (mẹ ruột ông K, bà Z đã chết). Qua trao đổi thì ông K có cho ông C xem bản di chúc được viết tay trên giấy tập học sinh, có chữ ký của các chị ông K. Nội dung di chúc thể hiện bà Z để lại phần đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp Cống Quẹo, xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cho ông K để làm nơi thờ cúng tổ tiên, các chị của ông K ký tên trên bản di chúc thể hiện ý kiến thống nhất với ý kiến của bà Z, ngoài ra trên bản di chúc còn có chữ ký của ông H là ban lãnh đạo ấp X ký làm chứng. Sau khi nhìn thấy bản di chúc (bản gốc) này thì ông C đã chụp hình lại. Ông C có hỏi ông K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K nói với ông C là bản chính hiện ông K nộp lên Tòa án để làm thủ tục nhận thừa kế và đưa ra bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D ký phát hành ngày 21/6/2017. Do tin tưởng nên ông C và ông K ký với nhau “Giấy đặt cọc” ngày 31/7/2018 với nội dung ông K là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất, đồng ý chuyển nhượng cho phía Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A quyền sử dụng đất diện tích 786m² (trong đó có 75m²), trên đất có một căn nhà cấp 4. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, ông K nhận cọc 200.000.000 đồng có lập phiếu chi, ông K có ký tên nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng, trường hợp ông K vi phạm không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường gấp ba lần (bao gồm cả số tiền đã nhận và tiền phải bồi thường) số tiền đã nhận. Hai bên hẹn trong vòng 2,5 tháng thì sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng sau khi hết thời hạn thỏa thuận, phía ông C đã nhiều lần liên hệ với ông K nhưng không được nên Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển A khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường theo thỏa thuận (bồi thường gấp ba lần) khi ký đặt cọc tương đương số tiền 600.000.000 đồng.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/7/2019, đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng và xác định chỉ yêu cầu ông K phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Đối với bị đơn (ông K)

Ông K được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp chứng cứ gì.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy

định của pháp luật. Bị đơn (ông K) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng cố tình vắng mặt không lý do, đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (đặt cọc).

Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa cho thấy nguyên đơn có chứng cứ chứng minh bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét gồm:

Đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2019; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bị đơn; giấy đặt cọc ngày 31/7/2018 (bản chính); phiếu chi ngày 31/7/2018 (bản sao); giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (bản photo); giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp (bản photo); bản vẽ ngày 21/6/2017 (bản photo); bản di chúc (bản photo); bản mô tả ranh giới, mốc giới (bản photo); biên bản làm việc không có ngày tháng năm 2017 (bản photo); kết luận giám định số 190/GĐ-PC09 ngày 07/6/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, được Hội đồng xét xử xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc). Bị đơn có nơi cư trú tại ấp X, xã Y, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự” (đặt cọc).

[1.2] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đối với nguyên đơn và bị đơn để các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án. Việc nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật; việc vắng mặt của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là cố tình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền là 600.000.000 đồng, gồm tiền cọc đã nhận theo giấy đặt cọc ngày 31/7/2018 là: 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận của giấy đặt cọc nêu trên là: 400.000.000 đồng. Tại đơn xin rút một phần yêu cầu

khởi kiện đề ngày 17/7/2019, đại diện nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng và xác định chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 31/7/2018. Bị đơn được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử... để bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình, tuy nhiên bị đơn cố tình vắng mặt, không cung cấp ý kiến cũng như chứng cứ phản bác lại những chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định tại Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương đối với dấu vân tay bên dưới dòng chữ “Đại diện bên A” trên chứng cứ là “Giấy đặt cọc” ngày 31/7/2018. Tại Kết luận giám định số 190/GĐ-PC09 ngày 07/6/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương đã kết luận: Hai dấu vân tay màu đỏ được Giám định viên đánh số 1, 2 mang tên “K” in dưới mục “Đại diện bên A” trên 01 “Giấy đặt cọc (V/v đặt cọc lô đất)” đề ngày 31/7/2018 so với dấu vân tay ngón trỏ trái và ngón trỏ phải của K, sinh năm 1976, nơi đăng ký thường trú: xã Y, huyện D, tỉnh Bình Dương in trên “Tờ khai chứng minh nhân dân” và “Chỉ bản” vân tay mười ngón cùng số 280865219, đề ngày 10/8/2010 là của cùng một người in ra. Như vậy, chứng cứ là “Giấy đặt cọc” ngày 31/7/2018 do nguyên đơn cung cấp là có giá trị chứng minh.

[2.3] Theo nội dung tại Điều I và Điều II của giấy đặt cọc thể hiện bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 786m² (trong đó có 75m² đất ONT) thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), ngày 31/7/2018 thanh toán đợt 1 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); số tiền còn lại thanh toán ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho nguyên đơn tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn hai tháng rưỡi sau. Như vậy, từ thời điểm ký kết giấy đặt cọc (ngày 31/7/2018) đến nay nguyên đơn khởi kiện (ngày 12/3/2019) là đã quá thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, điều này cho thấy bị đơn đã vi phạm thỏa thuận. Như trên đã phân tích, tại Điều II của giấy đặt cọc thể hiện nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 200.000.000 đồng vào ngày 31/7/2018. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Ngày 17/7/2019, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định tại Điều 71 Bộ luật tố tụng

dân sự nên hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn đã rút yêu cầu.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần các thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí giám định dấu vân tay của bị đơn: Kết quả giám định kết luận dấu vân tay trên chứng cứ là “Giấy đặt cọc” ngày 31/7/2018 là của bị đơn, do vậy bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí giám định là 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), bị đơn phải nộp lại để hoàn trả cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 71, 147, 161, 244, 227, 228, 238, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A đối với ông K về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc).”

Buộc ông K có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A đã có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K không thanh toán số tiền trên, thì ông K còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Chi phí giám định:

Ông K phải nộp tiền chi phí giám định dấu vân tay là 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) để hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông K phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4.2. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển A số tiền 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu số AA/2016/0031322 ngày 15/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

(đã ký)

Đỗ Thị Ngọc Lan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Thu Nguyễn Thị Kim Phi

Đỗ Thị Ngọc Lan