

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số:63/2023/DS-ST
Ngày 08 tháng 12 năm 2023
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đỉnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Rcom Blan
2. Bà Bùi Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên;

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2023/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Số H, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H; Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Ksor D và bà Rơ Châm C; địa chỉ: Làng B, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Người làm chứng: Ông Siu Byih; Địa chỉ tại làng B, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/9/2022, bà Nguyễn Thị L có giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Ksor D và bà Rơ Châm C. Hợp đồng được lập thành văn bản có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Siu Byih. Nội dung hợp đồng, bà L đặt cọc cho ông Ksor D và bà Rơ Châm C số tiền 30.000.000 đồng để bảo đảm cho việc ông Ksor D và bà Rơ Châm C chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 163, tờ bản đồ số 17, diện tích 14m x 58m trong đó có 100m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0738214 tại làng B, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Theo thỏa thuận của hai bên, giá chuyển nhượng thửa đất nói trên là 200.000.000 đồng, bà L đặt cọc 30.000.000 đồng, còn lại số tiền 170.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà L sẽ giao đủ. Thời hạn đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 45 ngày kể từ ngày 29/9/2022 đến ngày

16/11/2022, quá thời hạn nêu trên nếu ông Ksor D và bà Rơ Châm C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì phải bồi thường gấp 05 lần với tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 150.000.000 đồng và nếu bà L không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất toàn bộ tiền cọc là 30.000.000 đồng.

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Siu Byih là người do ông Ksor D và bà Rơ Châm C dẫn đến làm người môi giới (chành rành) để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông Ksor D và bà Rơ Châm C nói họ không rành về thủ tục giấy tờ. Bà L chỉ xem và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô, không có bản gốc vì theo người môi giới là ông B nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ksor D và bà Rơ Châm C đang thế chấp cho hàng xóm, ông B sẽ có trách nhiệm L hệ với chủ nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, thực hiện việc tách thửa đất để ông Ksor D và bà Rơ Châm C chuyển nhượng cho bà L phần đất nhận chuyển nhượng là 14m x 58m. Phần đất bà L nhận chuyển nhượng nằm ở phía bên trái thửa đất ông Ksor D và bà Rơ Châm C, trên đất chỉ có cây điều còn nhà của ông Ksor D và bà Rơ Châm nằm bên phần còn lại của thửa đất. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ở quán nước gần nhà ông Ksor D và bà Rơ Châm C, họ nói được tiếng phổ thông nên không cần người phiên dịch. Ông Ksor D và bà Rơ Châm C nói họ không rành về thủ tục giấy tờ nên việc chuyển tiền là 30.000.000 đồng bà L chuyển vào số tài khoản ngân hàng BIDV số 62010001020806 của ông Siu B để ông B giao lại cho họ và bà L đã chuyển tiền thanh toán đầy đủ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L không trực tiếp L hệ được với ông Ksor D và bà Rơ Châm C mà chỉ L hệ qua điện thoại với người môi giới (chành rành) là ông Siu Byih nhưng ông Byih lấy nhiều lý do không tác động để ông Ksor D và bà Rơ Châm C thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L như đã cam kết. Bà L có đến nhà ông Ksor D và bà Rơ Châm C 02 lần nhưng không gặp được họ, không có ai chứng kiến việc này. Ông Ksor D và bà Rơ Châm C vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy, tại đơn khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ksor D và bà Rơ Châm C phải trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 05/12/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng do hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là việc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, đồng thời rút toàn bộ yêu cầu về việc phạt cọc.

2. Tòa án đã thực hiện tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng để triệu tập bị đơn là ông Ksor D và bà Rơ Châm C đến làm việc L quan đến vụ án và cung cấp chứng cứ để chứng minh nhưng họ cố tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập và không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của họ.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: 01 hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị L và bên nhận đặt cọc là ông Ksor D và bà Rơ Châm C; 01 đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 05/12/2023; 01 biên bản xác minh ngày 08/9/2023; 02 phiếu thông tin công dân đối

với ông Ksor D và bà Rơ Châm C; 01 biên bản lấy lời khai của đương sự ghi ngày 18/5/2023 đối với bà Nguyễn Thị L.

4. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Đối với nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 vô hiệu, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng; đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt

[2] Về việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc: Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi ngày 29/9/2022 giữa bên đặt cọc là bà Nguyễn Thị L và bên nhận đặt cọc là ông Ksor D và bà Rơ Châm C thể hiện, ngày 29/9/2022, bà Nguyễn Thị L và ông Ksor D và bà Rơ Châm C có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 17, diện tích 14m x 58m trong đó có 100m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0738214 tại làng B, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Theo thỏa thuận của hai bên, giá chuyển nhượng thửa đất nói trên là 200.000.000 đồng, bà L đặt cọc 30.000.000 đồng, còn lại số tiền 170.000.000 đồng khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà L sẽ giao đủ. Thời hạn đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 45 ngày kể từ ngày 29/9/2022 đến ngày 16/11/2022, quá thời hạn nêu trên nếu ông Ksor D và bà Rơ Châm C không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì phải bồi thường gấp 05 lần với tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 150.000.000 và nếu bà L không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất toàn bộ tiền cọc là 30.000.000 đồng. Ông Ksor D và bà Rơ Châm C nói họ không rành về thủ tục giấy tờ nên việc chuyển tiền là 30.000.000 đồng bà L chuyển vào số tài khoản ngân hàng BIDV số 62010001020806 của ông Siu Byih để ông B giao lại cho họ và bà L đã chuyển đủ tiền đặt cọc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L khai không trực tiếp L hệ được với ông Ksor D và bà Rơ Châm C mà chỉ L hệ qua điện thoại với người môi giới (chành rành) là ông Siu B nhưng ông B lấy nhiều lý do không tác động để ông Ksor D và bà Rơ

Châm C thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L như đã cam kết. Bà L có đến nhà ông Ksor D và bà Rơ Châm C 02 lần nhưng không gặp được họ, không có ai chứng kiến việc này. Ông Ksor D và bà Rơ Châm C không có ý kiến gì phản đối các chứng cứ mà bà Nguyễn Thị L đã cung cấp nên đây là vấn đề không phải chứng minh.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 17, diện tích 14m x 58m trong đó có 100m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0738214 tại làng B, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc, cả hai bên đều không có bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành việc đo đạc kích thước thửa đất trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không thể tự mình tách thửa đối với thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2022 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị L với ông Ksor D và bà Rơ Châm C vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Do hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2022 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị L với ông Ksor D và bà Rơ Châm C vô hiệu như đã phân tích tại mục [3], nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Ksor D và bà Rơ Châm C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu phạt cọc: Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng trước khi mở phiên tòa nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 131, Điều 328, Điều 408 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2022 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị L và ông Ksor D và bà Rơ Châm C vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Buộc ông Ksor D và bà Rơ Châm C phải trả cho bà Nguyễn Thị L 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, người 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Ksor D và bà Rơ Châm C phải trả số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Ksor D và bà Rơ Châm C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng); Trả lại cho bà Nguyễn Thị số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008852 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

4. Trường hợp bản án 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Đính