

Bản án số: 62/2023/DS-ST

Ngày: 22-9-2023

V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Khoa.

2. Bà Phạm Ngọc Mai.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Trần Tấn Huy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Chí Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Thành Q, sinh năm 1978; Địa chỉ: D, Ấp D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện tại: Số D, đường số A, khu dân cư C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn X, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn ông Võ Thành Q trình bày như sau:

Vào ngày 06/4/2020, giữa ông và ông Trần Văn X có thỏa thuận mua bán đối với thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 006893 số vào sổ cấp giấy CS 08184 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 31/8/2017 cho ông Trần Văn X, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông Q đã đặt cọc cho ông X số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020, ông X có giao cho ông giữ bản chính giấy CNQSDĐ thửa đất số 1313. Theo hợp đồng thỏa thuận trong thời

hạn 180 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc thì bên ông X phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông thừa đất 1313, ông sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông X.

Sau đó, khi gần đến ngày thỏa thuận trong hợp đồng thì ông có liên hệ với ông X nhiều lần để hẹn ngày ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không liên lạc được với ông X, thậm chí ông đã tìm đến nhà ông X nhiều lần cũng không gặp được ông X, ông gặp vợ ông X thì được cho biết ông X không có nhà, còn đi đâu thì không rõ. Nhận thấy, ông X cố tình tránh né không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông, ông X đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên nên ông khởi kiện yêu cầu chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An trong Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020, buộc ông Trần Văn X có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng, trả một lần khi quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông tự nguyện trả lại cho ông X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 006893 số vào sổ cấp giấy CS 08184 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 31/8/2017 mang tên ông Trần Văn X.

Bị đơn ông Trần Văn X đã được Tòa án tiến hành thủ tục tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng nhưng ông X không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án về việc khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử và phòng nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Tranh chấp phát sinh giữa ông Võ Thành Q và ông Trần Văn X là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc đôi với thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An nên khi ông Q có đơn khởi kiện Tòa án nhân dân huyện C căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự để thụ lý theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Trần Văn X được Tòa án nhân dân huyện C tổng đạt các văn bản tố tụng và thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng cụ thể: Trên Đài tiếng nói Việt Nam vào các ngày 20, 21 và 22 tháng 7 năm 2023 và B vào các ngày 19, 21 và 26 tháng 7 năm 2023 nhưng ông X vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 180, Điều 207, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 205, 207 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tiến hành hoà giải được do vắng mặt bị đơn. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

[1.3] Bà Lê Thị T là vợ của ông Trần Văn X trình bày nội dung tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Q và ông X không liên quan đến bà, trong vụ án bà T không có yêu cầu gì đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Q cũng không có yêu cầu đối với bà T nên xét thấy không cần thiết phải đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về chứng cứ, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn ông Trần Văn X đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa và cũng không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án giải quyết vụ kiện theo những chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn X và ông Võ Thành Q bản gốc thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã ký, ghi họ tên xác nhận. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên trong hợp đồng, không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng đặt cọc đã giao kết ngày 06/4/2020 giữa ông Q và ông X là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Q và ông X không ai có ý kiến và cung cấp tài liệu chứng minh bị ép buộc đe dọa để ký hợp đồng đặt cọc nên xác định tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện.

Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng: Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc nhà đất thể hiện nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B diện tích thửa đất 865m², thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 006893 số vào sổ CS 08184. Hiện ông Q đang giữ Bản chính giấy chứng nhận có đặc điểm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 006893 số vào sổ CS 08184 do Sở Tài

nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 31/8/2017 mang tên ông Trần Văn X, thửa đất 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản đặt cọc, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như nhận định tại mục [2.1], Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn X và ông Võ Thành Q có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

Theo nội dung hợp đồng thì ông X đồng ý chuyển nhượng cho ông Q diện tích 865m² tại thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng, ông Q đặt cọc cho ông X số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 180 ngày tính từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên thửa đất theo quy định. Cuối trang của Hợp đồng có chữ ký chữ viết xác nhận “Đã nhận đủ một trăm triệu đồng” của ông Trần Văn X. Ông X cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Q giữ. Sau đó không biết vì lý do gì mà ông X không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông Q đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông X thực hiện hợp đồng, nếu không thì trả lại tiền cọc nhưng ông X trốn tránh không thực hiện, nay ông Q yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông X phải trả lại số tiền 100.000.000đồng đã đặt cọc ngày 06/4/2020 và phạt cọc là 100.000.000đồng do ông X sai hợp đồng đặt cọc.

Đối với ông Trần Văn X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy báo phiên tòa sơ thẩm...nhưng ông X vẫn vắng mặt không đến Tòa án theo giấy triệu tập cũng không trình bày ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q. Như vậy ông X đã mặc nhiên thừa nhận nghĩa vụ của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, theo nội dung tại hợp đồng đặt cọc có quy định thời gian thực hiện thủ tục sang tên là 180 ngày tính từ ngày đặt cọc và hai bên có thỏa thuận là “...*Kể từ ngày hai bên ký kết thỏa thuận này, nếu bên A đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên A đã nhận của bên B*...” Tuy nhiên, đến nay ông X vẫn trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Mặc khác theo lời khai của bà Lê Thị T (vợ ông X) thì ông X đã bỏ đi từ đầu năm 2020 cho đến nay, không rõ đi đâu, theo xác minh cư trú của công an xã L cung cấp thì ông X có đăng ký thường trú tại địa phương, hiện không có mặt tại địa phương. Như vậy, có cơ sở khẳng định ông X trốn tránh nghĩa vụ, là nguyên

nhân làm cho thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên không thực hiện được. Ông X là người có lỗi nên phải trả lại tài sản đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc theo 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Đối với Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn X và ông Võ Thành Q, các đương sự không yêu cầu hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Q cho rằng do ông X vi phạm hợp đồng, không muốn bán đất cho ông nên ông Q cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1313, đề nghị chấm dứt thỏa thuận này. Để giải quyết triệt để vụ án, tránh những tranh chấp về sau nên Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020 giữa ông Trần Văn X và ông Võ Thành Q đối với thửa đất số 1313.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành Q: Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An trong Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020, buộc ông X phải trả cho ông Q số tiền cọc là 100.000.000đồng và 100.000.000đ là giá trị tương đương tài sản đặt cọc. Ghi nhận việc ông Q tự nguyện hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 006893 số vào sổ CS 08184 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 31/8/2017 mang tên ông Trần Văn X khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về lệ phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Võ Thành Q phải chịu số tiền 4.500.000đồng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông Q đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016. Buộc ông X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông Q. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Q.

[6] Về quyền, thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 422 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành Q tranh chấp về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Trần Văn X.

Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 7, diện tích 865m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Võ Thành Q và ông Trần Văn X tại Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 06/4/2020 (Hợp đồng giấy tay).

Buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ trả cho ông Võ Thành Q tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 200.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Thành Q trả lại ông Trần Văn X bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 006893 số vào sổ CS 08184 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 31/8/2017 mang tên ông Trần Văn X.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn X phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc và 10.000.000 đồng đối với số tiền phải trả cho ông Q. H lại cho ông Võ Thành Q khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005572 ngày 05/6/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005960 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân

sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Thị Như Quyền

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Thị Như Quyền

