TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GIA NGHĨA** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2024/DS-ST
Ngày: 15-7-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông và ông Đinh Xuân Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 27/5/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1992; địa chỉ: Bon Đ, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, (*theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/02/2024*).

Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T1; địa chỉ: Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Trần Thanh G, sinh năm: 1989 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T *trình bày*:

Vào ngày 03/01/2023, ông Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Minh T1 có thỏa thuận hợp đồng đặt cọc để mua bán đất , theo đó, ông T1 chuyển nhượng cho ông C một phần diện tích là 606,2m^2 trong tổng số diện tích của ông T1 là 1178,5m2; thửa đất số 794; tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Toàn bộ diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 971220, ngày 23/6/2011 mang tên

người sử dụng đất ông Nguyễn Minh T1. Việc chuyển nhượng này được ông C và ông T1 xác lập bằng "*Hợp đồng đặt cọc*" đề ngày 03/01/2023 với nội dung: Giá trị chuyển nhượng là 800.000.000đ *(*T2 *trăm triệu đồng);* ông C đã đặt cọc trước số tiền 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)*, số tiền còn lại được thanh toán khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng.

Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 03/01/2023 đến ngày 02/6/2023. Trong thời hạn này, ông T1 có trách nhiệm phải liên hệ cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích chuyển nhượng, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C cùng với ông T1 đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo, vẽ, mô tả hiện trạng thửa đất và đóng các cọc mốc ranh giới thửa đất, để ông T1 làm thủ tục tách thửa và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông C đã nhiều lần yêu cầu ông T1 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký chuyển nhượng cho ông C theo đúng thời hạn của hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T1 vẫn không thực hiện.

Hiện nay, thời hạn đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông T1 ký kết vào ngày 03/01/2023 đã hết nhưng ông T1 vẫn chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông C. Xét thấy, hành vi của ông Nguyễn Minh T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Căn cứ theo tiểu mục 5.1, mục 5 của Hợp đồng đặt cọc, thì ông T1 có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho ông C số tiền đặt cọc là 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)* và phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)*. Tổng số tiền ông T1 có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông C là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)*.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc, ông C đã nhiều lần yêu cầu ông T1 phối hợp cùng với nhau để thương lượng, đàm phán về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T1 có hành vi trốn trách không thiện chí hợp tác.

Nhận thấy, hành vi của ông T1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký kết với ông C vào ngày 03/01/2023, hành vi của ông T1 đã xâm phạm đến quyền, và lợi ích hợp pháp của ông C.

Vì vậy, ông C làm đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, đề nghị Toà án giải quyết "*Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc*" ngày 03/01/2023 giữa ông Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Minh T1, do ông T1 vi phạm nghĩa vụ; buộc ông T1 phải hoàn trả lại cho ông C số tiền cọc là 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)* và phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng)*. Tổng số tiền ông T1 có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông C là 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)*.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T1*:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Minh T1. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh T1 không đến Toà án để tham gia tố tụng và không thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến tham gia phiên hòa giải, cũng như phiên tòa. Do vậy, ông Nguyễn Minh T1 không có lời khai về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị Mỹ C1 *trình bày:* Bà Lê Thị Mỹ C1 là vợ của ông Nguyễn Minh T1 là bị đơn trong vụ án mà Tòa án đang thụ lý giải quyết với nguyên đơn ông

Nguyễn Cao C. Bà C1 hiện đang ở nhà số E đường Đ, tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cũng là tài sản được đặt cọc theo hợp đồng ngày 03/01/2022 giữa bên mua ông Nguyễn Cao C và bên bán ông Nguyễn Minh T1. Đối với nội dung đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2022 mà Tòa án cung cấp kèm theo thông báo thụ lý vụ án và được biết số tiền nhận cọc mà ông T1 nhận từ phía ông C là 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*) thì bà C1 trình bày như sau: Bà C1 không biết việc ông T1 có ký hợp đồng đặt cọc để bán thửa đất số 794, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cấp cho ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1987 địa chỉ thôn D, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, số sổ BD 971220 cấp ngày 23/6/2011. Ông T1 không thông báo cho bà biết và bà cũng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên. Bà không biết ông T1 sử dụng số tiền 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*) vào mục đích gì nhưng ông T1 không đem về cho bà C1.

Bà C1 yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp nêu trên vì bà C1 không biết cũng không sử dụng số tiền mà ông T1 đã nhận từ ông C.

Bà Trần Thị Bảo T3 *trình bày*: Bà là vợ của ông Nguyễn Cao C hiện nay là nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Minh T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà được biết ngày 03/01/2023, ông Nguyễn Cao C có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh T1 một phần thửa đất tại phường N, thành phố G. Còn nội dung cụ thể của việc đặt cọc này do ông C và ông T1 trực tiếp làm việc với nhau, bà không biết chính xác. Số tiền mà ông C đặt cọc cho ông T1 không liên quan đến bà T3. Quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa giải quyết vụ án, làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Cao C. Do sự việc không liên quan đến bà T3, cho nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Trần Thanh G trình bày: Ngày 03/01/2023, ông G có chứng kiến việc ông Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Minh T1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất. Theo thỏa thuận giữa ông C và ông T1, thì ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho ông C một phần là 606,2m^2 thuộc thửa đất số 794, tờ bản đồ số 04, GCNQSDĐ số BD 971220, do UBND thành phố G cấp cho ông Nguyễn Minh T1 ngày 23/6/2011. Giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 (*tám trăm triệu đồng*), ông C đặt cọc cho ông T1 số tiền 500.000.000đ, ông T1 đã nhận đủ tiền từ ông C, hai bên thỏa thuận ông T1 có trách nhiệm tách thửa diện tích 606,2m^2 để chuyển nhượng cho ông C. Thời hạn đặt cọc theo hợp đồng là từ ngày 03/01/2023 đến ngày 02/6/2023. Ông G biết sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền từ ông C, ông T1 không thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng cho ông C theo thỏa thuận. Ông G đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Căn cứ vào các hồ sơ thu thập có trong vụ án thể hiện: Công văn số 74/CV-TA ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G có nội dung : Theo Công Văn số 74 của Tòa án yêu cầu trả lời "*Trong khoảng thời gian từ ngày 03/01/2022 cho đến nay ông* Nguyễn Minh T1 *có liên hệ đến phòng 1 cửa thuộc Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G *để liên hệ làm thủ tục tách thửa đất đối với* ***thửa đất số 794, tờ bản đồ số 4****, tọa lạc tại* tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông *đứng tên ông* Nguyễn Minh T1*, sinh năm*

1987 địa chỉ thôn D, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông*, số sổ BD 971220 cấp ngày 23/6/2011 không?"*. Nội dung trả lời Công văn số 155/CNGN-TTLT ngày 18/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G: Sau khi kiểm tra, rà soát, đối chiếu hồ sơ lưu trữ, hiện Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố G đang lưu trữ hồ sơ cấp GNCQSDĐ của ông Nguyễn Minh T1 thửa số 794, tờ bản đồ 04, địa chỉ thửa đất: Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông được cấp năm 2011. Từ đó đến nay ông Nguyễn Minh T1 không giao dịch hay thế chấp đối với thửa đất 794, tờ bản đồ số 04 như trên.

Tại kết luận giám định chữ ký chữa viết số 157/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ có kết luận: Chữ viết "*Tôi đã đọc* kỹ *và đồng ý, tôi đã nhận đủ số tiền cọc"* dưới mục: 1. *Bên B (bên nhận cọc) trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của* Nguyễn Minh T1 *trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M3) do cùng một người viết ra.*2. *Chữ ký, chữ viết mang tên* Nguyễn Minh T1 *dưới mục: Bên B (Bên nhận cọc) trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của* Nguyễn Minh T1 *trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M43) do cùng một người ký, viết ra*."

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015Bị đơn không đến Tòa án để cung cấp lời khai, không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa. Như vậy, bị đơn không chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, Điều 401, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao C đối với ông Nguyễn Minh T1, đề nghị tuyên huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 ký kết giữa ông C và ông T1, buộc ông C phải trả cho ông T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); trong đó tiền cọc là 500.000.000đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiêm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết*: Ông Nguyễn Cao C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh T1 trả số tiền

1.000.000.000đ theo cam kết đặt cọc và phạt cọc. Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Cao C được làm theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Tòa án thụ lý, xem xét; ông Nguyễn Minh T1 cư trú tại thành phố G, nên Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về việc bị đơn vắng mặt*: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Về việc xác định tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Mỹ C1 là vợ của ông Nguyễn Minh T1, tuy nhiên bà không biết việc chồng bà nhận tiền cọc và yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng, ông C cũng có lời khai thể hiện bà C1 không liên quan đến việc nhận tiền cọc của ông C. Đối với bà Trần Thị Bảo T3 là vợ của ông Nguyễn Cao C và bà trình bày rằng "*Số tiền mà ông* C *đặt cọc cho ông* T1 *không liên quan đến bà* T3", bà cũng đề nghị Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng Dân sự xác định bà C1 và bà T3 không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

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

[3.1] *Xét yêu cầu của ông* Nguyễn Cao C *yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 giữa ông* Nguyễn Cao C *và ông* Nguyễn Minh T1*:*

Ông Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Minh T1 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 606,2m^2 trong tổng số diện tích của ông T1 là 1178,5m^2; thửa đất số 794; tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Nguyễn Minh T1. Thỏa thuận này được ông C và ông T1 xác lập bằng "*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất*" đề ngày 03/01/2023 có chữ ký và họ tên của Bên B (*Bên nhận cọc*) là Nguyễn Minh T1 thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Minh T1 có nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại là 300.000.000 đồng ông C sẽ thanh toán cho ông T1 vào ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc; Thời hạn đặt cọc: Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 03/01/2023 đến ngày 02/6/2023. Tại tiểu mục 5.1, mục 5 của "*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất*" thỏa thuận "*5.1. Trường hợp nếu bên B (Bên nhận cọc) không cung cấp các giấy tờ liên quan về 02 thửa đất này, hay tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền mà bên A (bên cọc) đã cọc. Cụ thể: Tổng số tiền bên B (bên nhận cọc) phải hoàn trả cho bên A (bên cọc) bao gồm cả tiền cọc và tiền phạt cọc là 1.000.000đ.000đ (một tỷ đồng).*"

Chứng cứ của ông C cung cấp là bản gốc của "*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất*" có chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Minh T1. Chứng cứ này đã được Tòa án trưng cầu giám định và tại Kết luận giám định số 157/KL-KTHS ngày 29/3/2024 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đ xác định là của ông Nguyễn Minh T1; người làm chứng ông Trần Thanh G có lời khai phù hợp với nội dung, diễn giải của quá trình nhận cọc diễn ra giữa ông C và ông T1. Căn cứ

quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cần xác định ông C và ông T1 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để hướng đến mua bán một phần thửa đất số 794 của ông T1, việc thỏa thuận có lập thành văn bản có người làm chứng, tại thời điểm ký kết các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật không trái đạo đức xã hội; ông Nguyễn Minh T1 đã nhận tiền và xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết ngày 03/01/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông C cho rằng ông T1 không thực hiện đúng thỏa thuận đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký để làm thủ tục tách 606,2m^2 trong thửa đất số 794 để các bên tiến tới hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, ông C đã liên hệ tìm ông T1 nhưng ông T1 không thực hiện.

Trong thời hạn này, ông T1 có trách nhiệm phải liên hệ cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích chuyển nhượng, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông C cùng với ông T1 đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo, vẽ, mô tả hiện trạng thửa đất và đóng các cọc mốc ranh giới thửa đất, để ông T1 làm thủ tục tách thửa và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông C đã nhiều lần yêu cầu ông T1 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký chuyển nhượng cho ông C theo đúng thời hạn của hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T1 vẫn không thực hiện.

Để có căn cứ xác định việc ông T1 có thực hiện hợp đồng đặt cọc theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng hay không Tòa án đã làm công văn gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký thành phố G và có văn bản trả lời là "*ông* Nguyễn Minh T1 *được cấp thửa số 794, tờ bản đồ 04, địa chỉ thửa đất:* Tổ D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông *được cấp năm 2011. Từ đó đến nay ông* Nguyễn Minh T1 *không giao dịch hay thế chấp tại thửa đất 794, tờ bản đồ số 04 như trên*". Theo Khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: *"Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất"*. Căn cứ vào Điều 423 của Bộ luật Dân sự:

Điều 423. Hủy bỏ hợp đồng

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Có thể thấy: Sau khi nhận tiền cọc ông T1 không làm thủ tục tách phần diện tích 606,2m^2 trong thửa đất số 794 như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng dẫn đến việc ông C không đạt được mục đích đó là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao C về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 giữa ông và ông Nguyễn

Minh T1.

[3.2] Xét yêu cầu buộc ông T1 phải hoàn trả lại cho ông C số tiền cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông T1 có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông C là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được là do ông T1 không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Khi hợp đồng bị huỷ do lỗi của bên nhận cọc thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là ông T1 phải trả lại tiền cọc 500.000.000đ cho ông C.

Điều 427. Hậu quả của việc hủy hợp đồng

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản….”

[3.3] Về yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng: Ông T1 không thực hiện như thỏa thuận, tự ý không tiến hành các thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 794. Sau khi nhận cọc ông T1 không thực hiện thủ tục tách thửa để sang nhượng, không giao giấy tờ liên quan đến đất cho ông C, mà cố tình trốn tránh. Theo hợp đồng đặt cọc tại tiểu mục 5.1, mục 5 của Hợp đồng đặt cọc, thì ông T1 phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)* nếu vi phạm nghĩa vụ. Ông Nguyễn Minh T1 đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc, nên ông T1 phải chịu phạt cọc là 500.000.000 đồng. Thỏa thuận phạt cọc của ông C và ông T1 phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 *“ ...nếu bên nhận 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”*. Do đó, đủ điều kiện để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông C, buộc ông T1 phải chịu tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

Từ những nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao C, buộc ông Nguyễn Minh T1 trả cho ông C tổng cộng tiền cọc và phạt cọc là: 500.000.000 đồng + 500.000.000 đồng = 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

[4] Về lãi suất chậm trả: Do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền thu thập hồ sơ tài liệu là 600.000đ, ông C là người khởi kiện, do đó trách nhiệm cung cấp chứng cứ là của ông C nên ông C phải chịu và ông C đã thực hiện xong. Về chi phí cho thủ tục giám định là 8.000.000đ (*tám triệu đồng*), ông T1 không có mặt theo giấy triệu tập để chứng minh cho việc ông có ký vào hợp đồng đặt cọc không, do đó ông C phải yêu cầu giám định để xác định chữ ký của ông T1 nên ông T1 phải chịu tiền chi phí giám định. Ông C đã tạm ứng chi phí này, do đó cần buộc ông T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền chi phí giám định 8.000.000đ (*tám triệu đồng*).

[6] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông

Nguyễn Minh T1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 232, Điều 234, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Các điều 117, 274, 275, 280, 328 và 357, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao C.

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 03/01/2023 giữa ông Nguyễn Cao C và ông Nguyễn Minh T1 về việc chuyển nhượng 01 mảnh đất diện tích 606,2m^2 nằm trong thửa đất 794, tờ bản đồ số 4.

Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải trả cho ông Nguyễn Cao C số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); trong đó tiền cọc là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải trả cho ông Nguyễn Cao C số tiền chi phí giám định 8.000.000đ (*tám triệu đồng*).

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh T1 phải nộp 42.300.000 đồng (*bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Cao C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Cao C 21.300.000 đồng (*hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000809 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND TP.Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS TP.Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Người đại diện;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Yến