

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KA
TỈNH HT

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày 21 tháng 8 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 KA, TỈNH HT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Nhung

Bà Trần Thị Toàn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hoài Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện KA, tỉnh HT.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện KA, tỉnh HT tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Điệp - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện KA, tỉnh HT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Trần Thị Thanh H

Sinh ngày 01 tháng 6 năm 1986

Địa chỉ: Thôn HV, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân L

Địa chỉ: Phường HT, thị xã KA, tỉnh HT. (có mặt)

- **Bị đơn:** Lê Đình H2

Sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn TT, xã KG, huyện KA, tỉnh HT. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1983

Địa chỉ: 39/17/14 Đường 22, khu phố 7, phường LĐ, TP.TĐ, TP HCM. (có

mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T

Sinh ngày: 25 tháng 5 năm 1959

Địa chỉ: Thôn TT, xã KG, huyện KA, tỉnh HT (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Anh Đặng Xuân H1

Sinh ngày: 12 tháng 08 năm 1994

Trú tại: Thôn Trung Tân, xã Kỳ Khang, huyện KA, tỉnh HT. (có mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Tiến Đ

Địa chỉ: Thôn HV, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 7 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Thị Thanh H, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh H, trình bày: Qua tìm hiểu, bà Trần Thị Thanh H biết được ông Lê Đình H2 muốn bán 01 thửa đất tại thôn Đồng Phú, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT. Sau khi gặp và thỏa thuận thì bà H và ông H2 đã ký kết với nhau 01 hợp đồng đặt cọc vào ngày 07 tháng 4 năm 2022, với nội dung thỏa thuận: Bà H đặt cọc cho ông H2 số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), nhằm đảm bảo cho việc ông H2 chuyển nhượng, sang tên cho bà H thửa đất số 13, tờ bản đồ: QHDC Đồng Mai Cánh, với giá chuyển nhượng 1.765.000.000đ (một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 07 tháng 4 năm 2022 đến ngày 07 tháng 5 năm 2022, hai bên sẽ cùng đến tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Ông H2 cam đoan thửa đất trên đúng vị trí, đúng số lô, thửa và đủ pháp lý, đúng diện tích. Hết thời hạn đã thỏa thuận nếu ông H2 không bán, chuyển nhượng tài sản trên thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc và ngược lại nếu bà H không mua thì bị mất số tiền cọc. Hợp đồng ký kết với sự chứng kiến của anh Đặng Xuân H1, trú tại: Thôn Trung Tân, xã Kỳ Khang, huyện KA, tỉnh HT. Theo thỏa thuận trên thì đến ngày 07 tháng 5 năm 2022, bà H, cùng ông H2 và anh Đặng Xuân H1 đã cùng đến UBND xã KĐ để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên khi đến thì cán bộ xã sau khi kiểm tra hồ sơ đã báo hồ sơ còn thiếu giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông H2 và kết quả đo đạc của văn phòng đăng ký đất đai nên không làm thủ tục được. Sau đó đến ngày 12 - 5 - 2022, thì bà H và ông H2 thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc bằng cách ký lại 01 hợp đồng đặt cọc khác cũng ghi ngày 07 - 4 - 2022, các nội dung trong hợp đồng vẫn giữ nguyên và thay đổi các nội dung gồm: Người làm chứng là Nguyễn Tiến Đ (chồng bà H), thời hạn đặt cọc là 48 ngày kể từ ngày 07 - 4 - 2022 đến ngày 25 tháng 5 năm 2022. Hết thời hạn đã thỏa thuận nếu ông H2 không bán, chuyển nhượng tài sản trên thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc và ngược lại nếu bà H không mua thì bị mất số tiền cọc. Quá

trình chờ đợi bà H nhiều lần liên hệ để hỏi về tình hình chuẩn bị hồ sơ nhưng hết thời hạn trên ông H2 vẫn không chuẩn bị đủ thủ tục để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H. Bà H đã tìm hiểu và được biết đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, ông H2 mới nhận kết quả đo đạc tại Văn phòng đăng ký đất đai. Sau ngày 25 -5 -2022, bà H nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông H2 nếu không chuyển nhượng được như thỏa thuận thì trả tiền cọc cho bà H, nhưng ông H2 không chịu. Do đó, bà H khởi kiện ông H2, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KA buộc ông H2 phải thanh toán cho bà H 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*), là tiền đã đặt cọc và tiền phạt cọc,

Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt, tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu: Tuyên huỷ bỏ: Hợp đồng đặt cọc ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa anh Lê Đình H2 và chị Trần Thị Thanh H (người làm chứng Đặng Xuân H1) và Hợp đồng đặt cọc ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa anh Lê Đình H2 và chị Trần Thị Thanh H (người làm chứng Nguyễn Tiến Đ); yêu cầu anh Lê Đình H2 phải thanh toán cho bà H số tiền: 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*), trong đó 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) là tiền đặt cọc và 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) là tiền phạt cọc do ông H2 vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ: Đơn khởi kiện (02 tờ, bản gốc), hợp đồng đặt cọc đề ngày 07 -4 -2022 (người làm chứng Đặng Xuân H1), hợp đồng đặt cọc đề ngày 07 -4 -2022 (người làm chứng Nguyễn Tiến Đ), giấy chứng minh nhân dân chị H, sổ hộ khẩu (04 tờ, bản sao); bản tự khai ngày 20 -02 -2023, sổ phụ kiểm pH2 báo nợ/có do ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam thông báo cho khách hàng Đặng Xuân H1, hợp đồng uỷ quyền.

Tại các bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, hòa giải người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn; Ông Phan Thanh B trình bày: Vào ngày 07 tháng 4 năm 2022, ông Lê Đình H2 có lập hợp đồng đặt cọc viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị Thanh H. Ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 13 với diện tích 210m², địa chỉ thửa đất: Thôn Đồng Phú, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01618, có ông Nguyễn Tiến Đ là người làm chứng cho việc lập hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cho thửa đất nên trên là 1.765.000.000 đồng (*một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng*), bên phía bà Trần Thị Thanh H đã đặt cọc cho ông Lê Đình H2 số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*), trong thời hạn 48 ngày kể từ ngày 07- 04 -2022 đến ngày 25 tháng 5 năm 2022 thì 2 bên tiến hành thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục hoàn tất thì bên bà Trần Thị Thanh H sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.565.000.000đ (*một tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng*) cho ông Lê Đình H. Bà H là người kinh doanh bất động sản, tính mua phần đất của ông H2 để bán kiếm lời nhưng vào thời điểm tháng 5 năm 2022 thì thị trường bất động sản xuống giá nên bà H chưa kiếm được người mua và bà H cũng không sắp xếp đủ tiền để thanh toán cho ông H2 nên cố tình né tránh việc ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa

thuận của 02 bên tại hợp đồng đặt cọc. Mặc dù ông Lê Đình H2 đã liên hệ với bà H nhiều lần để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà H không chịu làm thủ tục công chứng. Đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, bà H nhờ ông Đặng Xuân H1 sắp xếp cuộc gặp giữa ông H2 và bà H để xin lại tiền cọc nhưng ông H2 chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Tại phiên toà, ông B trình bày thêm về việc giữa ông H2 và bà H có ký kết 02 hợp đồng đặt cọc cùng đề ngày 07 tháng 4 năm 2022, trong đó 1 bản người làm chứng là Đặng Xuân H1 và 01 bản người làm chứng là Nguyễn Tiến Đ. 02 bản hợp đồng do nguyên đơn giao nộp, có trong hồ sơ đúng là do ông H2 và bà H ký kết. Tuy nhiên, ngày 07 tháng 5 năm 2022, 2 bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là do H2 giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, và đến ngày 12 tháng 5 năm 2022, 2 bên ký kết lại hợp đồng vẫn đề ngày 7 -4 -2022, có ông Nguyễn Tiến Đ làm chứng là do bà H không tìm được người mua lại đất, muốn gia hạn thời hạn đặt cọc và được ông H2 đồng ý. Việc ông H2 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai HT – chi nhánh KA đo đạc là phục vụ cho mục đích cá nhân, còn việc chuyển nhượng đất cho bà H không cần thủ tục này.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì không phải bị đơn Lê Đình H2 không thực hiện hợp đồng đặt cọc mà vì bà H không đủ tiền để mua đất, bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà H và ông Lê Đình H. Việc bà H vi phạm hợp đồng có anh Đặng Xuân H1 làm chứng.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ là: Hợp đồng uỷ quyền, bản tự khai đề ngày 03 tháng 7 năm 2023.

Tại phiên toà, bị đơn Lê Đình H2 có mặt, tuy nhiên ông H2 trình bày ông đã uỷ quyền lại cho người đại diện, ông Phan Thanh B có toàn quyền thay mặt ông trình bày và đưa ra các quan điểm, yêu cầu, do đó bị đơn có mặt tại phiên toà nhưng không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đặng Xuân H1 có quan điểm tại biên bản lấy lời khai như sau: Anh Hùng là người làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông H2 ngày 07 tháng 4 năm 2022, tức là hợp đồng đầu tiên được ký kết giữa bà H và ông H2, có tại hồ sơ vụ án, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều tự nguyện, minh mẫn, tỉnh táo, không bị ai ép buộc. Cũng trong ngày 07 tháng 4 năm 2022, anh Hùng đã thay bà H chuyển vào số tài khoản do ông H2 cung cấp, mang tên “Nguyễn Thị Tu” số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Thực tế là lúc đầu giữa bà H và ông Hùng có ý định chung vốn mua đất, tuy nhiên sau đó bà H đề nghị anh Hùng nhường lại để bà H 1 mình nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H2 và được anh Hùng đồng ý. Do đó, bà H đã trả đầy đủ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc mà anh Hùng đã chuyển vào số tài khoản mà ông H2 cung cấp. Anh Hùng chỉ làm chứng và chuyển tiền hộ mà không có quan hệ đặt cọc và mua bán gì với bà H và ông H2. Hiện nay anh Hùng không có yêu cầu gì liên quan đến số tiền trên. Ngày 07 tháng 4 năm 2022, anh Hùng cũng cùng đi với bà H và ông H2 đến UBND xã KĐ để làm thủ tục chuyển

nhượng, tuy nhiên ông H2, bà H đã không làm thủ tục được vì cán bộ xã thông báo hồ sơ còn tH2 giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông H2 và kết quả đo đạc của văn phòng đăng ký đất đai. Ngoài ra, anh Hùng trình bày thêm: Vào khoảng 20 đến 21 giờ, ngày 25 tháng 5 năm 2022, anh Hùng, chị H, anh H2 có gặp nhau. Tại buổi gặp mặt chị H trình bày chị H có khó khăn nên không sắp xếp được tiền để mua đất như **đã** thoả thuận, mong anh H2 thông cảm và cho chị H xin lại tiền cọc

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T có quan điểm tại biên bản lấy lời khai như sau: Con trai bà là Lê Đình H, trước đây vì mới đi nước ngoài về chưa có tài khoản ngân hàng nên **hỏi** mượn thẻ ngân hàng của bà, khi H2 mượn thì nói “mẹ cho con mượn thẻ ngân hàng để con làm cái thẻ”, bà Tứ cho H2 mượn, sau đó bà Tứ có nhận được tin nhắn qua điện thoại báo có tiền chuyển đến nhưng bà cũng không để ý là ai chuyển và số tiền chuyển đến là bao nhiêu. Sau khi mượn khoảng 10 ngày thì H2 trả lại **thẻ** cho bà. Bà không biết là có việc anh Hùng hay ai chuyển tiền vào tài khoản của bà hay không, nhưng hiện nay trong tài khoản của bà chỉ có khoảng 100.000đ (*Một trăm ngàn đồng*).

Người làm chứng Nguyễn Tiến Đ đã trình tại biên bản lấy lời khai: Ông Đông được biết trước đây bà H và ông H2 có ký 01 hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ông H2 chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 13, tờ bản đồ số QHDC Đồng Mai Cánh. Tuy nhiên khi đến hạn làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H2 không chuẩn bị giấy tờ nên 02 bên không làm thủ tục tại UBND xã KĐ được. Sau đó ông H2 có đề nghị gặp mặt bà H để thoả thuận lại về thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 12 -05 - 2022, ông H2 hẹn bà H để ký lại hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng là ông H2 cam kết chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 13, tờ bản đồ số QHDC Đồng Mai Cánh với giá 1.765.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), đặt cọc trước 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) ; thời hạn đặt cọc là 48 ngày, kể từ ngày 07 tháng 4 năm 2022 đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, hai bên phải làm thủ tục chuyển nhượng. Nếu ông H2 vi phạm thì phải bồi thường cho bà H gấp 03 lần tiền cọc và ngược lại nếu bà H không mua thì mất tiền cọc. Trên hợp đồng đặt cọc ông Đông làm chứng ghi ngày 07 tháng 4 năm 2022 tuy nhiên thực chất hợp đồng tôi làm chứng được ký lại vào ngày 12 - 5 - 2022.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện KA, tỉnh HT đã thu thập các tài liệu chứng cứ gồm:

Biên bản lấy lời khai của bà Trần Thị Thanh H, Biên bản xác minh tại nhà ông Lê Văn Long thuộc thôn TT, xã KG, huyện KA ngày 20 -3 -2023, Công văn số 5211/QLXNC –P5 ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Cục quản lý xuất nhập cảnh; Danh sách khách xuất nhập cảnh ngày 14 -3 -2023 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cung cấp; Biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Tiến Đ đề ngày 05 -4 -2023; Biên bản lấy lời khai của anh Đặng Xuân H1 ngày 7 -4 -2023; Biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T ngày 10 tháng 5 năm 2023; Biên bản xác minh ngày 4 -4 -2023 tại UBND xã KG; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân **của** ông Lê Đình H2 số 45/2022 và số 31/2023; Biên bản xác minh tại UBND xã KĐ ngày 06 -4 -2023; Biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai HT, chi nhánh KA ngày 12 -4 -2023, kèm theo bản sao các tài liệu: Hoá đơn giá trị gia tăng số 00000504, đơn đề

ngiht đo đac, giay chng nhn quyyn sử dng đt, htp đng dch v, đo đac hiyn trng thra đt phc v xet ctp giay; Cng vnn s 80/CNHKA ngà 12 -5 -2023 của Vn phng đng ký đt đai HT – chi nhánh KA; Cng vnn s 1230/VCB –HTI –KT ngà 24 -5 -2023 của Ngán hàng TMCP ngoi thung, chi nhánh HT. Sao k tài khoán của bà Nguyễn Thị T; Bn ttr khai của anh Lê Đnh H2 tại Cng an xã KG; Kt lun giám đnh s 547/KL –KTHS ngà 02 -6 -2023 của Phòng Kĩ thuật hình sự Cng an tnh HT; Kt lun giám đnh s 539/KL –KTHS ngà 01 -6 -2023 của Phòng Kĩ thuật hình sự Cng an tnh HT;

Tại phiên tòa hôm nay, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, vi đại diện Viện kiểm sát có ý kiến quá trình thụ lý, xây dựng hồ sơ vụ án, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, các vi Hội thẩm nhân dân, Thư ký được phân công tiến hành tổ tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tổ tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, 147, khoản 2 điều 227, điều 235 của Bộ luật Tổ tụng Dân sự; mục 1 phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQN – HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình

Căn cứ Điều 116, 117, 328, 385, 401, 421, 422, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Đề nghị HĐXX tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đnh H, người làm chứng Trần Xuân Hùng và hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đnh H, người làm chứng Nguyễn Tiến Đ

Đề nghị HĐXX buộc ông Lê Đnh H2 phải trả cho bà Trần Thị Thanh H số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc lỗi vi phạm hợp đồng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp về hợp đặt cọc giữa các cá nhân với cá nhân nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại: Xã KG, huyện KA, tỉnh HT. Do đó, Tòa án nhân dân huyện KA, tỉnh HT có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T đã được Tòa án được tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt; nguyên đơn vắng mặt nhưng đã uỷ quyền lại cho người đại diện, người làm chứng Nguyễn Tiến Đ vắng mặt nhưng tại hồ sơ đã có lời khai trực tiếp với Toà án, do đó HĐXX căn cứ vào Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T và người làm chứng Nguyễn Tiến Đ.

Trong vụ án này, anh Đặng Xuân H1 là người làm chứng nhưng cũng đồng thời là người được bà H nhờ chuyển tiền đặt cọc cho ông H2 thông qua số tài khoản ngân hàng, do đó để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của ông Hùng, HĐXX xác định ông Hùng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 07 tháng 4 năm 2022. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, do đó Tòa án nhân dân huyện KA, tỉnh HT tiếp tục xem xét giải quyết vụ án về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

3.1. *Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:*

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Thị Thanh H giao nộp 02 bản hợp đồng đặt cọc gồm: Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đình H, người làm chứng Trần Xuân Hùng và hợp

đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đình H, người làm chứng Nguyễn Tiến Đ.

Về hình thức: 02 bản Hợp đồng được ký kết giữa bà H và ông H2 vào ngày 07 tháng 4 năm 2022, là 01 bản hợp đồng đánh **máy** sẵn, các thông tin được bà H viết tay. Pháp luật dân sự năm 2015 không quy định về hình thức của hợp đồng cọc, không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, do đó 02 bản hợp đồng đặt cọc trên không vi phạm về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, chủ thể: Cả 02 hợp đồng đều nhằm thể hiện thoả thuận giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đình H2 về việc: Ông Lê Đình H2 **ký** kết chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 13 với diện tích 210m², địa chỉ thửa đất: Thôn Đồng Phú, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01618. Căn cứ vào lời khai của đương sự, lời khai của người làm chứng và kết luận giám định chữ ký, chữ viết, kết luận giám định vân có thể khẳng định 02 bản hợp đồng do nguyên đơn giao nộp được ký kết bởi bên đặt cọc Trần Thị Thanh H và bên nhận cọc Lê Đình H. Các bản hợp đồng được ký kết giữa cá nhân và cá nhân có năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng các bên tự nguyện, không bị ép buộc. Quyền sử dụng thửa đất 13 địa chỉ thửa đất: Thôn Đồng Phú, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01618, là tài sản của anh Lê Đình H, anh H2 có quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất theo pháp luật đất đai, trong đó có quyền chuyển nhượng, hay nhận cọc nhằm mục đích chuyển nhượng.

Xét về bối cảnh, mục đích của 02 hợp đồng, căn cứ vào lời khai của đương sự, người làm chứng có thể thấy: Vào ngày 07 tháng 4 năm 2022, bà H và ông H2 ký kết hợp đồng đặt cọc có anh Đặng Xuân H1 làm chứng, theo hợp đồng đặt cọc trên thì ông H2 cam đoan chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 13 với diện tích 210m², địa chỉ thửa đất: Thôn Đồng Phú, xã KĐ, huyện KA, tỉnh HT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01618. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng cho thửa đất nêu trên là 1.765.000.000đ (*Một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), bên phía bà Trần Thị Thanh H đã đặt cọc cho ông Lê Đình H2 số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*), trong thời hạn 07 tháng 5 năm 2022, thì 2 bên tiến hành **thủ** tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục hoàn tất thì bên bà Trần Thị Thanh H sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.565.000.000đ (*một tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) cho ông Lê Đình H. Hết thời hạn đã thoả thuận nếu ông H2 không bán, chuyển nhượng tài sản trên thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc và ngược lại nếu bà H không mua thì bị mất số tiền cọc. Tuy nhiên sau đó, đến ngày 12 tháng 5 năm 2022, bà H và ông H2 đã thoả thuận lại về thời hạn đặt cọc và phạt cọc nên đã cùng ký kết hợp đồng ghi ngày 07 tháng 4 năm 2022, có ông Nguyễn Tiến Đ làm chứng. Việc thoả thuận lại về thời hạn đặt

cọc và hình thức phạt cọc là sự tự nguyện của 02 bên. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 7 tháng 4 năm 2022 có ông Đặng Xuân H1 làm chứng có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên sau đó 02 bên đã thoả thuận lại và thay đổi về thời hạn đặt cọc từ 30 ngày thành 48 ngày và mức phạt cọc từ gấp 2 lên gấp 3. Sự thoả thuận về thay đổi điều khoản trong hợp đồng giữa bà H và ông H2 là phù hợp với quy định tại điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015

Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 7 tháng 4 năm 2022, bà H đã nhờ ông Hùng chuyển sang số tài khoản ông H2 cung cấp số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Sự việc trên cả nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đều thừa nhận và cũng phù hợp với sao kê tài khoản ngân hàng của ông Đặng Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T.

Theo thoả thuận tại hợp đồng ngày 07 tháng 04 năm 2022, đến ngày 07 tháng 5 năm 2022 thì 02 bên làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất tại UBND xã KĐ, theo lời làm chứng của anh Đặng Xuân H1 thì các bên đã có mặt tại UBND xã KĐ đúng ngày 07 tháng 5 năm 2022 tuy nhiên sau đó vì lý do tH2 giấy tờ gồm: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông H2 và kết quả đo đạc của văn phòng đăng ký đất đai nên không làm thủ tục được. Đối với thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Công Văn số 80/CNHPKA ngày 12 tháng 5 năm 2023, Văn phòng đăng ký đất đai HT chi nhánh KA đã Căn cứ vào bộ thủ tục số 8, kèm theo Quyết định số 1599/QĐ – UBND ngày 29 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh HT có ý kiến: “Trường hợp nộp hồ sơ khi thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền tài sản đối với thửa đất không thay đổi về hình thể, kích thước, diện tích thì không bắt buộc phải có kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Trường hợp hồ sơ khi thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo nhu cầu cấp giấy CN mới của chủ sử dụng đất chỉ yêu cầu đo đạc lại hiện trạng, ranh giới, diện tích thửa đất sau khi kiểm tra hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....”. Tại hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông H2 ghi: Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”, tuy nhiên đến ngày 7 -5 - 2022 khi làm thủ tục tại UBND xã và được thông báo tH2 giấy tờ, sau đó ngày 12 -5 -2022, 2 bên đã thoả thuận lại về thời hạn và hình thức phạt cọc, thể hiện việc cả bên chấp nhận việc cần bổ sung giấy tờ Hai bên đã chấp nhận gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 25 tháng 5 năm 2022. Đến thời hạn thoả thuận, thì hợp đồng đặt cọc vẫn không thực hiện được như các bên thoả thuận..

Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết:

Ông Lê Đình H2 là chủ sử dụng đất, và cũng đã cam kết “Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với tổ chức, cá nhân nào”. Việc chứng minh được thể hiện qua xác nhận tình trạng hôn nhân, trích đo của văn phòng đăng ký đất đai. Qua xác nhận tại UBND xã KG thì ngày 09 tháng 5 năm 2022 ông H2 đã có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 45/2022/UBND –XNTTHN để bổ túc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với trích đo tại Văn phòng đăng ký đất đai, ngày 23 tháng 5 năm 2022 Văn phòng đăng ký đất đai HT – chi nhánh KA đã có kết quả đo đạc tuy nhiên đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, ông H2 mới làm thủ tục thanh lý hợp đồng và nhận kết quả. Như vậy đến ngày thoả thuận là ngày 25 tháng 5 năm 2022, ông H2 vẫn chưa chuẩn bị được các thủ tục, giấy tờ theo quy định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày việc đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, bà H có nhờ ông Hùng sắp xếp gặp ông H2 để xin lại tiền cọc vì không đủ tiền để trả cho ông H2. Ông Hùng cũng trình bày rõ có sự việc khoảng 20 đến 21 giờ, ngày 25 tháng 5 năm 2022, anh Hùng, chị H, anh H2 có gặp nhau. Tại buổi gặp mặt chị H trình bày chị H có khó khăn nên không sắp xếp được tiền để mua đất như đã thoả thuận, mong anh H2 thông cảm và cho chị H xin lại tiền cọc. Tuy nhiên xét về thời hạn thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07 tháng 4 năm 2022, có người làm chứng Nguyễn Tiến Đ thì 2 bên cam kết đến ngày 25 tháng 5 năm 2022, các bên đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Trong hợp đồng không thoả thuận rõ thời gian, tuy nhiên đến 20 đến 21 giờ đã hết giờ làm việc của cơ quan nước. Việc có trường hợp bà H đến xin lại tiền cọc thì cũng đã quá thời hạn đặt cọc như thoả thuận.

Từ các chứng cứ có trong vụ án, HĐXX nhận định việc hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà H và ông H2 không thực hiện được là do lỗi của ông H2.

Quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình “ Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau: Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 BLDS”.

Theo hướng dẫn trên, bị đơn Lê Đình H2 phải chịu phạt cọc do lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết. Mức phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, cụ thể: “ Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc

về bên nhận đặt cọc; 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”. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Tiến Đ làm chứng thì mức phạt cọc là gấp 3 số tiền đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Tuy **nhiên** quá trình giải quyết và tại phiên toà, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số **tiền** 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), mức yêu cầu không vượt quá quy định của pháp luật và sự thỏa thuận của các bên, do đó HĐXX chấp nhận quyền tự định đoạt của đương sự.

[4] Trong vụ án này, anh Đặng Xuân H1 vừa là người làm chứng nhưng đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do anh Hùng là người trực tiếp chuyển tiền cọc cho ông H2. Theo các đương sự trình bày, lúc đầu giữa bà H và anh Hùng có ý định chung vốn mua đất, tuy nhiên sau đó 02 bên thống nhất, anh Hùng không mua nữa, và chỉ có bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H2. Hiện nay, bà H đã trả đủ số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho ông Hùng, nên ông Hùng **không** có ý kiến gì.

Bà Nguyễn Thị T là người cho ông H2 mượn số tài khoản, và ông Hùng chuyển tiền 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) qua tài khoản của bà T, tuy nhiên sau đó ông **H2** đã trả lại tài khoản cho bà T, bà T không nhận tiền và không biết việc ông Hùng chuyển tiền qua tài khoản của bà, nên bà không có ý kiến gì. Trường hợp các đương sự có liên quan có tranh chấp liên **quan** đến số tiền trên, thì được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Kết luận giám định chữ ký, chữ viết chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, do đó theo quy định tại điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) (bao gồm chi phí giám định và chi phí đi lại).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo, bị đơn Lê Đình H2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Trả lại cho nguyên đơn Trần Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo của các đương sự: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đặng Xuân H1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 229, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 328, 385, 401, 421, 422, 429, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo,

Xử:

1. Tuyên bố chấp dứt hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đình H, người làm chứng Trần Xuân Hùng và hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Đình H, người làm chứng Nguyễn Tiến Đ

2. Buộc ông Lê Đình H phải trả cho bà Trần Thị Thanh H số tiền: 406.000.000 đồng, trong đó có:

- 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc
- 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc lỗi vi phạm hợp đồng
- 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) là chi phí giám định.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Lê Đình H phải nộp 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trần Thị Thanh H số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005377 ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KA, tỉnh HT

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đặng Xuân H1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, 7 và 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:

- Đương sự;
- Người đại theo ủy quyền của đương sự;
- VKS ND huyện KA (2 bản);
- VKS ND tỉnh HT;
- Chi cục THADS huyện KA;
- Phòng nghiệp vụ TAND tỉnh HT;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn thư.

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

Đặng Xuân Hoàng