TÒA ÁN NHÂN DÂNHUYỆN
CHƯ PĂH - TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 17/2023/DS-ST
Ngày: 14/9/2023.
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂH-TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Văn Nguyên;

2. Ông Trịnh Văn Tuyên .

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dânhuyện Chư Păh tham gia phiên toà: ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Người phiên dịch: bà Rơ Châm H' YaNar – giáo viên trường Tiểu học xã Ia Phí.

Trong ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXX-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03a/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1990 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn Thọ Lộc 2, xã Nhơn Thọ, huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định
Bị đơn: Bà Siu Ch, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: Làng Vân. TT Ia Ly, Huyện Chư Păh, Tỉnh Gia Lai.
Người làm chứng:
-Bà Nguyễn Thị Kim H- sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)
-Bà Võ Thị Ngọc M- sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ 5, phường Phù Đổng, thành phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/02/2023, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày **:**

Vì có nhu cầu mua đất gần người thân nên qua anh rễ là Nguyễn Văn T, sinh năm 1987, ông biết bà Nguyễn Thị Kim H đang có lô đất của bà Siu Ch cần bán. Nên ngày 14/11/2022, ông và bà Ch có ký hợp đồng đặt cọc mua diện tích đất 1.200m^2 (30x40) trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 31 tại làng Vân, TT Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai với số tiền là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Ông đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), ông sẽ thanh toán nốt cho bà Ch khi bà Ch hoàn tất thủ tục công chứng. Thời hạn đặt làm thủ tục chậm nhất ngày 14/01/2023. Hai bên đã ghi nội dung vào hợp đồng đặt cọc và ký nhận. Có chị Nguyễn Thị Kim H ký nhận vào mục người làm chứng.

Đến thời hạn ngày 14/01/2023 mà bà Ch vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông cũng không liên lạc cho ông biết. Nên ông làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Ch phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 cho ông, khi làm xong thủ tục, ông sẽ có trách nhiệm đưa nốt số tiền còn là là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Nếu bà Ch không thực hiện chuyển nhượng cho ông, ông yêu cầu bà Ch phải đền gấp đôi tiền cọc như trong hợp đồng của số tiền 200.000.000 đồng mà tôi đã đặt cọc trước đây là thành 400.000.000 đồng.

Về án phí: Bà Ch vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bà Ch phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

-Tại buổi hòa giải ngày 27/02/2023 bị đơn bà Siu Ch trình bày:

Bà thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quốc V để chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 tại Làng Vân, TT Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai với giá 270.000.000 đồng. Ông V đã đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Bà có hẹn đến ngày 14/01/2023 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông V ông V sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 70.000.000 đồng. Nhưng vì điều kiện kinh tế nên bà không thực hiện được chuyển nhượng đúng thời hạn. Tại buổi hòa giải ngày 27/3/2023, bà xin tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và khất hẹn lại đến ngày 13/3/2023 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông V nhưng cũng không thực hiện đến ngày hòa giải lần thứ hai bà Ch tiếp tục hẹn đến ngày 04/5/2023 và cam kết nếu bà Ch không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông V bà sẽ đồng ý trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc như thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Đến tại phiên tòa bà Ch cho rằng do có nhờ bà Võ Thị Ngọc M làm thủ tục tách thửa đất để sang nhượng cho ông V nhưng bà M chưa làm xong nên không thể làm thủ tcuj sang nhượng cho ông V được, bà đồng ý tra lại số tiền gốc đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và trả theo lại suất của ngân hàng với số tiền trên.

Về án phí: Bà tự nguyện chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

-Lời khai người làm chứng bà Võ Thị Ngọc M: Bà Ch có vay của bà M số tiền 270.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận QSD đất và có giao

Giấy CNQSD đất cho bà M giữ và có ủy quyền cho bà M đi làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên, khi bà M thuê đơn vị đo đac đến đo đất, do thửa đất của bà Ch có 1 phần không đúng với trích lục thửa đất trong Giấy CNQSD đất nên đơn vị đo đạc đề nghị bà Ch phối hợp xác định lại cho đúng thì bà Ch đã cố ý không hợp tác và có ý định lừa đảo lấy tiền của bà M, chứ thực tế bà Ch không có ý nhiệt tình phối hợp để làm thủ tục tách thửa đất rồi chuyển nhượng cho ông V. Bà M nhiều lần gọi điện thoại thì bà Ch không nghe và cũng không thực hiện việc trả tiền nợ cho bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh phát biểu ý kiến:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

1. Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Nguyên đơn, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành nên xem như từ bỏ quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022, giữa ông Nguyễn Quốc V và bà Siu Ch thì bà Ch chuyển nhượng cho ông V diện tích đất 1.200m^2 (30m x 40m) thuộc thửa đất số 32 tờ bản đồ 31, địa chỉ thửa đất tại làng Vân, thị trấn IaLy, huyện Chư Păh đã được cấp giấy CNQSDĐ số CP943306 với giá 270.000.000 đồng và thống nhất thời hạn đặt cọc 60 ngày (từ 14/11/2022 đến 14/01/2023) thì bà Ch phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông V. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thử đất trên thì ông V đặt cọc cho bà Ch 200.000.000 đồng, ông V và bà Ch thỏa thuận nếu ông V vi phạm hợp đồng thì mất tiền cọc, còn nếu bà Ch vi phạm hợp đồng thì bị phạt cọc gấp 2 lần.

Vì giấy CNQSDĐ số CP943306 đang thế chấp cho ngân hàng VPBank nên sau khi nhận tiền đặt cọc của ông V thì bà Ch mượn tiền bà M để rút giấy CNQSDĐ số CP943306 ra và đưa cho bà M nhờ bà M làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên sau khi bà Ch đưa giấy CNQSDĐ số CP943306 cho bà M nhưng vẫn không làm được thủ tục chuyển nhượng.

Như vậy có thể thấy việc chuyển nhượng giữa bà Ch và ông V không có lý do khách quan để dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Ngoài ra bà Ch cho rằng việc đưa giấy CNQSDĐ số CP943306 đưa cho bà M là nhờ bà M làm thủ tục chuyển nhượng chứ không phải thế chấp giấy CNQSDĐ số CP943306 này cho bà M để vay tiền. Vì vậy, lỗi trong vụ án này thuộc về bà Ch.

Tại các buổi hòa giải cũng như tại các bản tự khai cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Ch thừa nhận có việc lập hợp đồng đặt cọc với ông V và ông V đồng ý gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đến 04/5/2023 nhưng bà Ch vẫn không thực hiện đúng như đã cam kết. Vì không thực hiện được nội dung thỏa thuận nên bà Ch đồng ý việc trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông V, điều này phù hợp với yêu cầu khởi kiện của ông V nên có căn cứ để chấp nhận.

Đối với bà H là người làm chứng, xét bà đã có bản tự khai và bà Ch cũng đã thừa nhận việc lập hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022 là có thật. Riêng bà M thì tại phiên tòa hôm nay bà M khai rằng việc bà Ch có nhờ bà làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho anh V nhưng sau đó bà Ch không hợp tác cùng bà để làm thủ tục nên bà không làm được thủ tục tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng cho anh V, tại phiên tòa bà Ch thừa nhận lời khai của bà M là đúng sự thật.

Từ những phân tích như trên, xét thấy bà Ch đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/11/2022 giữa bà với ông V nên ông V khởi kiện và yêu cầu bà trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Căn cứ các Điều 278, 328 BLDS 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V, buộc bà Siu Ch phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền **400.000.000 đồng**. Trong đó: tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng

***Về án phí**: Áp dụng Điều 147 BLTTDS 2015, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc bà Ch phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022 "thể hiện việc ông Nguyễn Quốc V và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà Siu Ch để chuyển nhượng quyền sử đụng đất có diện tích 1200m^2 (30x40) đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 31 tại làng Vân, TT Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 943306, hợp đồng có thể hiện thời hạn đặt cọc – thanh toán. HĐXX xác định quan hệ này là *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*, hình thức hợp đồng bằng văn bản, có chữ ký của bên bán và bên mua và người làm chứng. Bị đơn cư trú, sinh sống tại huyện Chư Păh. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Chư Păh. Hình thức, nội dung khởi kiện phù hợp theo quy định nên đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh thụ lý giải quyết.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Bà Siu Ch thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/20212 do bà tự ký và điểm chỉ vân tay sau khi nghe bà H (làm chứng) đọc lại rõ nội dung, có nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông V đặt cọc giao kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1200m^2 (30x40) đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 31 tại làng Vân, TT Ia Ly, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CP 943306. Tại buổi hòa giải ngày 27/02/2023 bà Ch chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V và xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên, thời gian cuối cùng để thực hiện việc chuyển nhượng là ngày 13/3/2023 nhưng không thực hiện. Đến buổi hòa giải ngày 17/04/2023 cũng như tại phiên tòa bà Ch tiếp tục hứa hẹn sẽ cùng ông V hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và cam kết nếu bà Ch không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông V bà sẽ đồng ý trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc như thỏa thuận là 400.000.000 đồng nhưng bên nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng vì không tin tưởng lời nói bà Ch.

Đối với ý kiến của bà Ch cho rằng do Giấy CNQSD đất của bà bị bà Võ Thị Ngọc M giữ và bà Ch có nhờ bà M làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho ông V. Tuy nhiên, bà M khai bà Ch có vay của bà M số tiền 270.000.000 đồng giao Giấy CNQSD đất cho bà M giữ và có ủy quyền cho bà M đi làm thủ tục tách thửa nhưng sau đó bà Ch đã cố ý không hợp tác và có ý định lừa đảo lấy tiền của bà M, chứ thực tế bà Ch không có ý nhiệt tình phối hợp để làm thủ tục tách thửa đất rồi chuyển nhượng.

Từ những cơ sở trên thể hiện bà Ch đã từ chối việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, lỗi hoàn toàn thuộc về bên bị đơn là bà Siu Ch.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bên cũng không có thỏa thuận gì khác. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015 về hợp đồng đặt cọc. Tại mục Cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2022, hai bên cùng thỏa thuận *" Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn hợp đồng nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A"* nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V, buộc bị đơn bà Siu Ch phải trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Theo quy định tại khoản 1 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, buộc bị đơn bà Siu Ch phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 400.000.000 đ x 5% = 20.000.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V.

Buộc bà Siu Ch có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)*

Đối với trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

[2] Về án phí: Buộc bà Siu Ch phải chịu 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Quốc V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) theo Biên lai số 0007392 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp 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 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 hôm nay (14/9/2023), nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo lên tòa án tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận **:**
-TAND tỉnh Gia Lai;
-VKS huyện Chư Păh;
-Chi cụcTHADS huyện Chư Păh;
-Đương sự;
-Lưu HS, VP.

Nguyễn Văn Bảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA