

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 45/2024/DS-ST

Ngày: 27 – 8 – 2024.

Về việc: “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Khắc Dũng và ông Phan Xuân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quốc Nam. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Cao Văn Tiến. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27/8/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐST-DS ngày 22/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2024/QĐST–DS ngày 08/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1991. Nơi cư trú: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phan Văn P1, sinh năm: 1988. Nơi cư trú: Thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

+ Ông Y Pũk K, sinh năm: 1977. Nơi cư trú: Buôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Lê Minh T, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, ngày 03/10/2023, tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn P trình bày:* Vào ngày 23/12/2021 ông Phan Văn P1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P 01 lô đất chiều ngang theo mặt đường liên xã có cạnh dài 10m, chiều dài thửa đất có cạnh dài 55m, tổng diện tích 550m², trong đó có 100m² đất ở, với giá chuyển nhượng là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng). Diện tích chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5, tại xã K, huyện P; Sau khi thỏa thuận các bên ký xác lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 23/12/2021 và ông P đã giao cho bên chuyển nhượng (bên A) là Phan Văn P1 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), nhằm mục đích để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc hẹn đến ngày 30/3/2022 sẽ công chứng sang tên cho ông P và thỏa thuận khi thủ tục công chứng hoàn tất ông P sẽ giao đủ số tiền còn lại là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông P1. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận rõ nếu quá thời hạn thỏa thuận trên bên A (ông P1) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B (ông P) thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A là 400.000.000 đồng. Đến ngày 27/4/2023 ông P1 xin gia hạn thời hạn cọc đến ngày 30/6/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông P đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông P1 hoàn tất

thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P1 cố tình lẩn tránh, không hợp tác.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện với nguyện vọng đề nghị Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn P1, lập ngày 23/12/2021 và buộc ông Phan Văn P1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ; Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 200.000.000đ tiền phạt cọc và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*** Người làm chứng ông Lê Minh T và ông Y Pūk K cùng trình bày:** Vào ngày 21/12/2021 ông Y Pūk K và ông Phan Văn P1 có dẫn ông T với ông P đến xem thửa đất của ông P1 tại xã K, huyện P có diện tích chiều ngang theo mặt đường 10m. Sau khi xem đất xong ông Phan Văn P1 đồng ý bán cho ông P lô đất trên với giá là 360.000.000đ. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng ông P1 viết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang mặt đường là 10 và chiều dài là 55m, tổng diện tích 550m², trong đó có 100m² đất thổ cư. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông P đã giao cho ông P1 số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và ông P1 đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ của ông P giao. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 90 ngày (từ ngày 23/12/2021 đến ngày 30/03/2022 ông P1 hoàn tất thủ tục, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên và ông P sẽ có trách nhiệm giao số tiền còn nợ lại cho ông P1. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông P1 nói lô đất trên là của ông P1 nhận chuyển nhượng lại và đang làm giấy tờ sang tên nên chúng tôi không biết lô đất này đứng tên ai. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc các bên còn có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc nếu bên A (ông P1) không bán, chuyển nhượng tài sản trên cho bên B (ông P) thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền nhận đặt cọc là 400.0000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Sau khi ông P1 viết hợp đồng đặt cọc xong đọc lại cho các bên có mặt cùng nghe và ông T có ký dưới mục người chứng kiến. Còn ông Phan Văn P1 ký dưới mục bên A, còn ông Nguyễn Văn P ký dưới

mục bên B của hợp đồng và ông P1 với ông P mỗi bên giữ 01 bản, ngoài ra chúng tôi không chứng kiến gì thêm.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho nguyên đơn và bị đơn; tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật; mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng chỉ có nguyên đơn có mặt; bị đơn ông Phan Văn P1 vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 209 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vắng mặt đối với bị đơn. Căn cứ Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận:

- Ông Nguyễn Văn P trình bày ý kiến tranh luận tại phiên tòa: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn P1, lập ngày 23/12/2021. Về số tiền nhận cọc đề nghị HĐXX buộc ông Phan Văn P1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông P số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ; về số tiền phạt cọc tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 200.000.000đ tiền phạt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông Phan Văn P1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Kiểm sát viên khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký, nguyên đơn, đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Tuy nhiên, bị đơn ông Phan Văn P1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia phiên phiên tòa lần thứ hai là vi phạm Điều 70, Điều 72, Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 328 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn P1, ngày 23/12/2021; Về số

tiền buộc ông Phan Văn P1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); Về án phí và chi phí tố tụng: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Xét thấy, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Phan Văn P1: Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn ông Phan Văn P1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền nhận cọc 200.000.000đ, HĐXX nhận định: Ngày 23/12/2021 ông Phan Văn P1 ký xác lập hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn P để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 550m², trong đó có 100m² đất ở, chiều ngang lô đất theo mặt đường liên xã có cạnh dài 10m, chiều dài thửa đất có cạnh dài 55m, với giá là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng), thời hạn thực hiện hợp đồng đặt

cọc hẹn đến ngày 30/03/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ông P đã giao trả tiền đặt cọc cho ông P1 200.000.000đ tiền nhận đặt cọc. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận hẹn đến ngày 30/03/2022 và ông P1 xin gia hạn đến ngày 30/6/2022 khi thủ tục công chứng hoàn tất ông P sẽ giao đủ số tiền là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông P1.

Xét thấy, mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, hình thức, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý rõ ràng. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

Quá trình xây dựng hồ sơ vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Phan Văn P1 đến Tòa án lập bản tự khai, tham gia phiên họp và hoà giải nhưng bị đơn ông Phan Văn P1 đều vắng mặt không có lý do. Để có cơ sở pháp lý giải quyết vụ án, ngày 19/4/2024, Tòa án nhân dân huyện K đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 06/2024/QĐ-TCGD trưng cầu Phòng K1 Công an tỉnh Đ thực hiện giám định chữ ký, chữ viết: Phan Văn P1 trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ngày 23/12/2021 (bút lục số 45) theo đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn P.

Tại kết luận giám định số: 687/KL –KTHS ngày 05/6/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ, kết luận giám định như sau: Chữ ký, chữ viết mang tên Phan Văn P1 trên tài liệu cần giám định kí hiệu A1 so với chữ kí, chữ viết mang tên Phan Văn P1 trên các tài liệu mẫu so sánh kí hiệu từ M1 đến M4, do cùng một người kí và viết ra.

Như vậy, căn cứ đơn khởi kiện, lập ngày 03/10/2023, lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và lời khai người làm chứng trong quá trình thu thập chứng cứ,

cũng như tại phiên toà và căn cứ kết luận giám định số 687/KL –KTHS ngày 05/6/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ đã có đủ cơ sở pháp lý, xác định: Ngày 23/12/2021 ông Nguyễn Văn P đã giao cho ông Phan Văn P1 số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đặt cọc.

[2.2] Xét về yếu tố lỗi: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, ngày 23/12/2021 thể hiện thời hạn đặt cọc đến ngày 30/6/2022 các bên đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên trong giấy CNQSD đất, nhưng đến nay quá thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và các bên không có thỏa thuận nào khác. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn đều biết được diện tích đất ông P1 chuyển nhượng không thuộc quyền sở hữu của ông P1 nhưng vẫn thống nhất đặt cọc tiền để chuyển nhượng. Đồng thời theo biên bản xác minh ngày 26/6/2024 tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện P xác định thửa đất số 140, tờ bản đồ số 01 có diện tích 2.123m² do UBND huyện K, cấp ngày 03/01/1994 cấp cho bà H B Niê. Địa chỉ thửa đất tại xã K, huyện P, diện tích đất trên đã tách cho 03 người con nhưng do thửa đất có phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường liên thôn, dẫn đến thửa đất nêu trên không đủ điều kiện để tách thửa. Vì vậy, khi ông P1 và ông P ký xác lập hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất chuyển nhượng ông P1 không phải là chủ sở hữu đối với diện tích đất chuyển nhượng nên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn P với ông Phan Văn P1 ghi ngày 23/12/2021 và buộc ông Phan Văn P1 phải trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền nhận cọc là 200.000.000đ là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.4] Đối với số tiền phạt cọc: Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc 200.000.000đ, HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên HĐXX, căn

cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ giải quyết đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí giám định: Căn cứ các Điều 159, 160, 161 và khoản 1 Điều 162 của BLTTDS: Buộc bị đơn ông Phan Văn P1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P 5.760.000đ (năm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Buộc ông Phan Văn P1 phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, (Theo mức: 200.000.000đ x 5%).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2023/0000052, ngày 19 tháng 10 năm 2023.

[5] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 159, Điều 160, Điều 161, khoản 1 Điều 162, Điều 195, Điều 203; điểm b khoản 2, Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 23 tháng 12 năm 2021 giữa ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn P1.

2. Về số tiền: Buộc ông Phan Văn P1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về số tiền phạt cọc: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đối với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) phạt cọc.

4. Về chi phí giám định: Buộc ông Phan Văn P1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền 5.670.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Văn P1 phải nộp 10.00.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 10.00.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0000052, ngày 19 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 thoả 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Võ Thị Mai