

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 115/2022/DS-ST.

Ngày: 30-9-2022

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bào

2. Ông Nguyễn Xuân Trường

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Lâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa: bà Ngô Thị Tươi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/9/2022 và ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 106/2022/TLST- DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110A/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2022/QĐST – DS ngày 20/9/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Không Văn Ch, sinh năm 1974 - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 - Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Đức Thịnh, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Không Văn Ch trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vậy qua mối quan hệ quen biết giữa anh và ông Nguyễn Thanh Việt lên ông Nguyễn Thanh Việt có giới thiệu anh với chị Nguyễn Thị H trú tại TDP Đức Thịnh, xã Đức Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang là người có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 08/12/2020 anh Việt có đưa anh đến nhà chị H, tại đây anh và chị H đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H đồng ý chuyển nhượng cho anh thửa đất số 38, tờ bản đồ số 10, diện tích 198,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/7/2011 có số giấy chứng nhận BG144585. Hai viết hợp đồng nội dung “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” đề ngày 08/12/2020 với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất là 1.140.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, số tiền còn lại là 990.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày

kể từ ngày 08/12/2020 đến ngày 24/01/2021. Bên nhận đủ cọc sẽ cùng với bên đặt cọc làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại Cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên đặt cọc phải giao số tiền còn lại cho bên đặt cọc. Ngoài ra trong hợp đồng còn thể hiện nội dung cam kết chung bên nhận đặt cọc cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của cá nhân mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên nhận cọc cam đoan tài sản này không dính quy hoạch, thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào.

Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn đặt cọc thanh toán nêu trên nếu bên nhận đặt cọc không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên đặt cọc thì phải bồi thường cho bên đặt cọc gấp 2 lần số tiền mà bên đặt cọc cho bên đặt, nếu bên đặt cọc không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã cọc.

Nay anh yêu cầu Tòa án buộc chị H trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp hai lần tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị H vắng mặt tuy nhiên có biên bản làm việc ngày 28/7/2022 trình bày: Chị không giao dịch gì với anh Khổng Văn Ch có địa chỉ tại Tổ dân phố số 3 thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, chị chỉ giao dịch với anh Khổng Văn Ch, sinh năm 1974 có số chứng minh thư 121136099 do Công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 25/10/2014, do vậy chị không đồng ý làm việc với Tòa án khi ông Ch ở khu 3, thị trấn Thắng khởi kiện mà chỉ đồng ý khi ông Ch ở Hoàng An, Hiệp Hòa có đơn khởi kiện. Ngoài ra chị còn xác định ông Ch đã từng có đơn đến phòng giáo dục và Trường THCS xã Bắc Lý với mục đích sỉ nhục chị đồng thời yêu cầu chị trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, chị yêu cầu Tòa án không được dán thông báo, giấy tờ gì tại nhà chị cũng như ở trụ sở nhà văn hóa thôn, UBND thị trấn Thắng. Ngoài ra chị xác định ông Ch đã nhiều lần kéo người khác đến nhà đe dọa chị đòi tiền đặt cọc, dọa đuổi chị khỏi cơ quan nhà nước nhưng chị không trả tiền anh Ch vì lý do đến ngày hai bên thực hiện hợp đồng thì anh Ch nêu lý do do bận việc bốc mộ. Ngoài ra khi chưa mua bán xong với chị anh Ch đã đến nhà đo đất và giao bán đất cho người khác. Nay chị xác định anh Ch là người vi phạm hợp đồng, không phải chị là người vi phạm, đến ngày thực hiện hợp đồng thì anh Ch nêu ra nhiều lý do khác nhau. Nay chị xác định không đồng ý trả tiền cọc của anh Ch, chị yêu cầu cơ quan có thẩm quyền trả lại danh dự cho chị trước tập thể nhân dân.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh Việt vắng mặt nhưng có lời khai trình bày: Do có mối quan hệ từ công việc là làm mối giới bất động sản nên khi biết chị Nguyễn Thị H có nhu cầu bán đất, ông đã giới thiệu anh Khổng Văn Ch đến gặp chị H là người bán. Sau khi anh giới thiệu anh Ch và chị H đã thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhau, chị H đồng ý chuyển nhượng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị H, ông là người viết hợp đồng có nội dung “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” đề ngày 08/12/2020. Theo nội dung của Hợp đồng hai bên thỏa thuận chị H là bên bán chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 16, diện tích 198,2 m². Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận mang tên chị H, số tiền chuyển nhượng là 1.140.000.00 đồng, số tiền chị H nhận đặt cọc từ anh Ch là 150.000.000 đồng, chị H đã nhận đặt cọc. Sau ngày đặt cọc thì khoảng hơn một tháng đến hai tháng thì ông được anh Ch nói là không giao dịch được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị H phải đổi giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mới thì mới chuyển nhượng được. Theo anh Ch nói lý do chị H vì không muốn chuyển nhượng lên không đi đổi giấy chứng nhận, còn cụ thể lý do vì sao phải đổi cấp lại giấy chứng nhận mới ông không biết.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đặt cọc, anh rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc, anh chỉ yêu cầu chị H số tiền phạt bằng số tiền anh đã đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về đường nối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để xác minh anh Không Văn Ch, sinh năm 1974, có chứng minh nhân dân số 12113699 ngày cấp 25/10/2014, địa chỉ thường trú xã Hoàng An, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang và anh Không Văn Ch, sinh năm 1974 theo đơn khởi kiện có hộ khẩu thường trú và chỗ ở tại TDP số 3, thị trấn Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang có phải là một người không. Đề nghị Hội đồng xét xử ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với chị Nguyễn Thị H để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của anh Không Văn Ch và Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2020 và các tài liệu kèm theo đơn Hội đồng xét xử xác định là tranh hợp đồng đặt cọc theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn là chị H hiện đang cư trú trên địa bàn huyện Hiệp Hòa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Về sự vắng mặt của bị đơn: Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 207; Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự chị H đều vắng mặt. Tại phiên tòa ngày 20/9/2022 chị H được triệu tập họp lệ nhưng chị H vắng mặt lần thứ nhất, hôm nay là phiên tòa lần thứ 2 bị đơn chị H vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt bị đơn chị H theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Không văn Ch yêu cầu Tòa án buộc bị đơn chị Nguyễn Thị H trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng thì thấy: Ngày 08/12/2020 anh Ch và chị Nguyễn Thị H có ký hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 28, tờ bản đồ số 10, diện tích 198,2m². Địa chỉ: Thôn Đức Thịnh, xã Đức Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, anh Ch đặt cọc cho chị H số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh Ch đã nhiều lần yêu cầu chị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị H không thực hiện.

Quá trình làm việc chị H, chị thừa nhận việc co ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Ch có số chứng minh thư nhân dân số 121136099, tuy nhiên chị cho rằng đặt cọc với anh Ch ở xã Hoàng An, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Ch ở Khu 3 thị trấn Thắng (nay là tổ dân phố số 3). Chị H cho rằng lý do chị không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng với anh Ch là đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Ch lại ra nhiều lý do để không ký được hợp đồng, ngoài ra khi mới nhận đặt cọc anh Ch đã đến nhà chị đo đất và giao bán đất, hơn nữa khi hai bên không ký kết được hợp đồng thì anh Ch cùng nhiều đã nhiều lần đến nhà chị yêu cầu trả tiền cọc và làm đơn gửi cơ quan chị để yêu cầu chị trả tiền đặt cọc. Tuy nhiên chị H không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc anh Ch là người không thực hiện hợp đồng, hơn nữa chị cũng xác định là sau khi đặt cọc thì anh Ch có đến đo đất và giao bán đất. Ngoài ra việc chị đưa ra lý do không ký kết hợp đồng với anh Ch có địa chỉ tại TDP Số 3, thị trấn Thắng mà chỉ ký kết hợp đồng với anh Ch có số chứng minh thư 121136099 ở xã Hoàng An. Qua đối chiếu chứng minh thư nhân dân của hai người HĐXX xét thấy đều là một người, việc chị lại ra như vậy là không có căn cứ.

Điều này chứng tỏ anh Ch là người có thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị, việc chị lại ra lý do anh Ch không đến ký kết hợp đồng chỉ nhằm mục đích không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi nhận đặt cọc và không muốn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và chịu phạt cọc khi mình là người có lỗi không thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đã ký ngày 08/12/2020. Ngoài ra sau khi xem xét lời khai của các bên, chứng cứ thu thập và các điều khoản của hợp đồng đặt cọc thì thấy: Về chủ thể ký kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Hình thức hợp đồng đặt cọc lập thành văn bản có chữ ký của các bên và đều được các bên thừa nhận là đảm bảo về mặt hình thức. Về nội dung của hợp đồng thì thấy anh Ch ký kết hợp đồng đặt cọc với chị H là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nên đối tượng giao dịch chuyển nhượng đảm bảo theo Điều 188 Luật đất đai: “Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do đó, hợp đồng đặt cọc này có khả năng thực hiện quy định tại Điều 409 Bộ luật dân sự.

Về nghĩa vụ thanh toán: Trong quá trình giải quyết vụ án chị H thừa nhận chị có thỏa thuận bán thửa đất cho anh Ch và có nhận tiền cọc của anh Ch. Do chị biết rõ việc thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền của anh Ch do vậy HĐXX cần buộc chị H phải thanh toán trả anh Ch số tiền nhận cọc là 150.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ thực hiện là 150.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa hôm nay và cũng như tài liệu anh Khổng Văn Ch cung cấp trước đó đều thể hiện anh Khổng Văn Ch, sinh năm 1974, có số chứng minh nhân dân số 121136099 trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 01/01/2021 có địa chỉ thường trú tại xã Hoàng An, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang và anh Khổng Văn Ch, sinh năm 1974 có số chứng minh nhân dân giao nộp khi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay đều là một người, do đó yêu cầu xác minh của đại diện Viện

kiểm sát đối với anh Ch trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và anh Không Văn Ch theo đơn khởi kiện có phải là cùng một người hay không là không cần thiết.

Đối với yêu cầu Hội đồng xét xử ra Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đối với chị H, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã giao Thông báo thụ lý vụ án cho chị H biết, Tòa án đã tiến hành làm việc nhiều lần đối với chị H tuy nhiên chị H không tuân thủ quy định của pháp luật, không gửi văn bản nêu ý kiến về việc khởi kiện của anh Ch đối với chị. Tòa án đã ra Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 207; Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự, chị H đều được giao, tuy nhiên chị H không đến làm việc. Do vậy đề nghị tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự là không cần thiết. Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định tiếp tục phiên tòa.

Về án phí: Do yêu cầu của anh Không Văn Ch được chấp nhận do vậy anh Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chị Nguyễn Thị H không thuộc đối tượng được miễn, giảm án phí do vậy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, cần áp dụng các Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự để tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

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 146; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thi miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Không Văn Ch.

Xử:

1. Buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Không Văn Ch số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng số tiền chị H phải trả cho anh Ch là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 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, 7a 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.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh Không Văn Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Ch số tiền 11.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008067 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn chị Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÁN

Nguyễn Văn Bào– Nguyễn Xuân Trường

Nguyễn Văn Tuấn

