

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 19/2020/DSST

Ngày: 11/9/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lợi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bạch Đình Ca

2. Bà H Bliăk Niê

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin: Bà Hà Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2020 tại phòng xử án B, trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 105/2020/TLST-DS ngày 11/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐXXST-DS ngày 12/8/2020 giữa các đương sự:

- **Đồng Nguyên đơn:** Ông Y E Bkrông, sinh năm 1998 và bà H’N Byă, sinh năm 2000

Cùng trú tại: Buôn K, xã H, Tp B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986

Trú tại: Số 79 đường A, Tp B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- **Đồng bị đơn:** Ông Y C Bkrông, sinh năm 1977 và bà H’N Niê, sinh năm 1977

Cùng trú tại: Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt không có lý do)

- *Người làm chứng:* Ông Y R Byă

Trú tại: TT E P, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Phạm Công H trình bày như sau:

Ngày 05/8/2019 tại nhà ông Y C Byă và bà H’N Niê có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất và lập “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” đối với thửa đất có diện tích 3060m² vị trí đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá trị là 480.000.000 đồng. Khi sang nhượng có viết giấy sang nhượng với nhau ông Y C Byă và bà H’N Niê ký và có ông Y R Byă là người làm chứng. Trong hợp đồng ghi rõ ông Y C Byă và bà H’N Niê đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để cam

kết thực hiện hợp đồng đến cùng, bên nào vi phạm hợp đồng bên đó phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Số tiền còn lại 430.000.000 đồng chia làm hai đợt thanh toán như sau:

Đợt 1: Vợ chồng ông Y E Bkrông sẽ đưa cho ông Y C Byă và bà H'N Niê số tiền 250.000.000 đồng sau 02 tháng kể từ ngày sang nhượng nói trên.

Đợt 2 Vợ chồng ông Y E Bkrông sẽ trả số tiền còn lại là 180.000.000 đồng sau khi ông Y C Byă và bà H'N Niê làm xong các thủ tục giấy tờ cho nguyên đơn.

Đến hạn ông Y E Bkrông và bà H'N Byă có gọi điện cho ông Y C Byă và bà H'N Niê để giao số tiền 250.000.000 đồng và nhận đất như đã cam kết, tuy nhiên ông Y C Byă và bà H'N Niê từ chối không chuyển nhượng đất nữa. Ông Y Bkrông đã đến yêu cầu trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nhưng ông Y C Byă không trả mà còn đe dọa, thách thức. Quá bức xúc ngày 02/11/2019 ông Y E Byă đã gửi thông báo cho ông Y C Byă và bà H'N Niê yêu cầu trả lại số tiền cọc nhưng không có kết quả. Do đó ông Y E Bkrông và bà H'N Byă làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Y C Byă và bà H'N Niê phải trả số tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Y C Byă và bà H'N Niê cố tình vắng mặt không có lý do, bất hợp tác do đó không lấy được lời khai.

Theo bản tự khai người làm chứng ông Y R Byă trình bày:

Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Y E Bkrông, bà H'N Byă và ông Y C Byă, bà H'N Niê diễn ra vào 05/8/2019 là đúng sự thực, khi mua bán đất với nhau các bên có mời tôi làm chứng và đã ký vào giấy hợp đồng sang nhượng đất. Ông Y E Bkrông, bà H'N Byă có đưa cho ông Y C Byă, bà H'N Niê số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin trình bày quan điểm được tóm tắt như sau:

Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án. Thẩm phán đã giải quyết cơ bản đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Y C Byă và bà H'N Niê vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng vẫn cố tình vắng mặt là không chấp hành đúng quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung: Ngày 05/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng QSD đất có diện tích 3060m² tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng đất các bên lập với nhau sơ sài, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Trong hợp đồng chỉ ghi nhận tiền cọc 50.000.000 đồng chứ không thỏa thuận việc mất cọc và phạt cọc nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y E Bkrông và bà H'N Byă

- Buộc ông Y C Byă và bà H'N Niê phải trả số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cư Kuin nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại Điều 25, Điều 33 BLTTDS. Ông Y C Byă và bà H'N Niê vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ như Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa ...v.v nhưng vẫn cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt đồng bị đơn.

Về nội dung:

Ngày 05/8/2019 tại nhà ông Y C Byă và bà H'N Niê có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thực tế. Khi giao dịch hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất “Giấy hợp đồng sang nhượng đất” đối với thửa đất có diện tích 3060m² vị trí đất tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá là 480.000.000 đồng ông Y C Byă và bà H'N Niê ký xác nhận bên A (bên sang nhượng đất) và có ông Y R Byă là người làm chứng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng ông Y E Bkrông và bà H'N Byă đã giao cho ông Y C Byă và bà H'N Niê số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng để cam kết thực hiện hợp đồng, bên nào vi phạm hợp đồng bên đó phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do các bên lập còn thể hiện số tiền còn lại 430.000.000 đồng thanh toán chia làm hai đợt như sau:

Đợt 1: Đưa thêm số tiền 250.000.000 đồng.

Đợt 2: Số tiền còn lại là 180.000.000 đồng sau khi ông Y C Byă và bà H'N Niê làm xong giấy tờ.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Y E Bkrông và bà H'N Byă có gọi điện cho ông Y C Byă và bà H'N Niê để giao số tiền 250.000.000 đồng và nhận đất như đã cam kết, tuy nhiên ông Y C Byă và bà H'N Niê từ chối không chuyển nhượng đất nữa. Theo ông Y E Bkrông thì ông đã đến yêu cầu ông Y C Byă trả số tiền đặt cọc nhưng ông Y C Byă không trả mà còn đe dọa, thách thức, ông Y E Bkrông đã làm thông báo yêu cầu ông Y C Byă và bà H'N Niê phải trả lại số tiền cọc ngày 02/11/2019 (theo dấu biên lai chuyển bưu phẩm) nhưng ông Y C Byă và bà H'N Niê không thực hiện. Do đó ông Y E Bkrông và bà H'N Byă làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Y C Byă và bà H'N Niê phải trả số tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Do ông Y C Byă và bà H'N Niê cố tình trốn tránh không tham gia tố tụng nên không tiến hành lấy lời khai được của đương sự nhưng Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ có chữ ký của ông Y C Byă và bà H'N Niê để đối chiếu với chữ viết, chữ ký của ông Y C Byă và bà H'N Niê trong “giấy hợp đồng sang nhượng đất” do các bên lập ngày 05/8/2019. Căn cứ vào kết luận giám định số 36/PC09 ngày 08/5/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk:

1. Chữ viết, chữ ký đứng tên ông Y C Byă dưới mục “bên A” trong “giấy hợp đồng sang nhượng đất” đề ngày 05/8/2019 (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết đứng tên ông Y C Byă trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1,M2, **là do cùng một người ký và viết ra**

2. Chữ viết có nội dung “H’N Niê” dưới mục “bên A” trong “giấy hợp đồng sang nhượng đất” đề ngày 05/8/2019 (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết đứng tên bà H’N Niê trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M3,M4, **là do cùng một người ký và viết ra**

3. Do chữ ký mang tên H’N Niê trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M3, M4 không ổn định nên không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên H’N Niê trong tài liệu cần giám định và tài liệu mẫu so sánh.

Như vậy có đủ căn cứ xác định “giấy hợp đồng sang nhượng đất” ngày 05/8/2019 ông Y C Byă và bà H’N Niê đã ký vào bên A (bên sang nhượng đất) là đúng và đã nhận số tiền đặt cọc của ông Y E Bkrông và bà bà H’N Byă.

Xét về lỗi của các bên Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Y C Byă và bà H’N Niê là người không thực hiện đúng cam kết của mình, làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, do vậy ông Y C Byă và bà H’N Niê phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, theo khoản 2 Điều 328 BLDS quy định như sau:

“2. 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”

Từ những nhận định nói trên HĐXX cần buộc ông Y C Byă và bà H’N Niê phải trả cho ông Y E Bkrông và bà bà H’N Byă số tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đã đặt cọc

Đại diện Viện kiểm sát cho rằng ông Y C Byă và bà H’N Niê đã nhận số tiền đặt cọc là đúng nhưng trong “giấy hợp đồng sang nhượng đất” không thỏa thuận về mất cọc và phạt cọc nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không thể chấp nhận.

Về chi phí giám định: Ông Y C Byă và bà H’N Niê phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký với số tiền là 5.040.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Y E Bkrông số tiền 5.040.000 đồng tạm ứng chi phí giám định chữ viết, chữ ký sau khi thu được của ông Y C Byă và bà H’N Niê

* Về án phí: Ông Y C Byă và bà H’N Niê phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 328 Bộ luật dân sự ;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Y E Bkrông và bà bà H'N Byă.

Buộc ông Y C Byă và bà H'N Niê phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng cho ông Y Er Bkrông và bà H'N Byă

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015

Về chi phí giám định: Ông Y C Byă và bà H'N Niê phải chịu chi phí giám định chữ viết, chữ ký số tiền là 5.040.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Y E Bkrông số tiền 5.040.000 đồng tạm ứng chi phí giám định chữ viết, chữ ký sau khi thu được của ông Y C Byă và bà H'N Niê

Về án phí

Ông Y C Byă và bà H'N Niê phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST

Ông Y E Bkrông được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0006913 ngày 10/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Y C Byă và bà H'N Niê được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp 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 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 huyện Cư Kuin;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

LÊ LỢI