TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN K** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **54**/2024/DS-ST

Ngày: 27 - 9 - 2024

"V/v:Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Ngọc Đài và ông Nguyễn Thanh Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Thu Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Bùi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2024/TLST - DS ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2024/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn A, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 29/16 đường 36 Hiệp Bình C, thành phố T, thành phố H.

- Bị đơn: Bà Chu Thị M, sinh năm 1981 (Vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: Thôn L, xã E, huyện K, Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Văn A trình bày:

Ngày 31/10/2022, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Chu Thị M lô đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại: Thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy CNQSD đất số BN 856965 với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Tại thời điểm này, bà M đang vay nợ của người khác nên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nói trên cho bên cho vay tiền giữ sổ và vụ kiện được Tòa án đang giải quyết. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tôi và bà M đã ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên và tôi đã giao cho bà M số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc để bà M thanh toán khoản nợ và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho tôi.

Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 31/10/2022 hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Hết thời gian 90 ngày, bà Chu Thị M không sang tên cho tôi và nói rằng đã làm mất Giấy chứng nhận và để làm lại sổ, bà M xin tôi một thời gian. Nhưng 12 tháng sau tôi hỏi bà thì bà nói sắp xong nhưng đến nay bà M vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và tôi nhận thấy bà Chu Thị M không có thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi và lừa dối tôi.

Nay tôi làm đơn này yêu cầu Toà án nhân dân huyện K giải quyết cho tôi những vấn đề cụ thể như sau:

Yêu cầu bà Chu Thị M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 31/10/2022, theo đó bà M có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho tôi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại địa chỉ Thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 856965, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02108 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 22/4/2015.

Trường hợp bà Chu Thị M không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi, tôi đề nghị bà Chu Thị M thanh toán lại cho tôi số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu) là tiền cọc đã nhận đồng thời bồi thường cho tôi thêm số tiền 450.00.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận. Tổng số tiền tôi yêu cầu bà Chu Thị M phải thanh toán cho tôi là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Chu Thị M trình bày:

Vào ngày 31/10/2022 giữa tôi với ông Phạm Văn A có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi (D, M) chuyển nhượng cho ông Phạm Văn A 01 thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSD đất số BN 586965 đứng tên ông Chu Sỹ D, bà Chu Thị M với số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), ông Phạm Văn A đã đặt cọc cho tôi được 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 31/10/2022

thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Phạm Văn A sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên sau khi tôi nhận tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng, tôi đã trả nợ và có lấy giấy CNQSD đất về thì có nhờ ông Trần Thanh V, ông Lê Văn Phú A1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông A. Tuy nhiên ông V và ông A1 lấy tiền và lấy giấy CNQSD đất của tôi, chưa trả lại nên tôi chưa làm thủ tục sang nhượng cho ông A được. Nay tôi chấp nhận giao ½ rẫy tương ứng với số tiền ông A đặt cọc. Tôi muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để làm thủ tục sang nhượng cho ông Phạm Văn A.

*** Tại phần tranh luận, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa, bị đơn vắng mặt phiên tòa lần 2 không có lý do là vi phạm Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Chu Thị M phải trả cho ông Phạm Văn A số tiền cọc là 450.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Phạm Văn A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Bị đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ, nhưng bị đơn bà Chu Thị M không chấp hành theo giấy triệu tập, không lên Tòa án để trình bày ý kiến của mình cũng như không tham gia hòa giải nên Tòa án giải quyết vụ án theo những căn cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Vào ngày 12/9/2024 Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng phía bị đơn vắng mặt không có lý do nên phải hoãn phiên tòa; tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn thì Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 31/10/2022 giữa ông Phạm Văn A với bà Chu Thị M có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 06, tờ bản đồ số

31, thửa đất tọa lạc tại thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đứng tên Chu Sỹ D và Chu Thị M, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng ông A đặt cọc số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 31/10/2022 thì sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên, hai bên cam kết nếu đến thời hạn công chứng mà bên B (Bên chuyển nhượng) không thực hiện chuyển nhượng tài sản cho bên A (Bên nhận chuyển nhượng) thì bên B sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bên A và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng. Ngoài ra các bên có điều khoản cam đoan "*Quyền sử dụng đất bên B đã nhận tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên B và không là tài sản bảo đảm cho khoản vay của bên B tại Ngân hàng; bên B cam đoan thửa đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án*". Hợp đồng đặt cọc đã được ông Phạm Văn A ký dưới mục "Bên đặt cọc", bà Chu Thị M ký dưới mục "Bên nhận đặt cọc". Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ông Phạm Văn A và bà Chu Thị M đều thừa nhận do đó Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là sự việc rõ ràng không cần phải chứng minh.

Tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/10/2022 bà Chu Thị M (Bên B) cam đoan "*Quyền sử dụng đất bên B đã nhận tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên B và không là tài sản bảo đảm cho khoản vay của bên B tại Ngân hàng; bên B cam đoan thửa đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án*". Tuy nhiên, biên bản xác minh tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K xác định: " *Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 31 đã được UBND huyện Krông Năng giấy CNQSD đất số BN 586965 ngày 22/4/2015 đứng tên Chu Sỹ D, Chu Thị M (gọi tắt là giấy CNQSD đất) có một phần diện tích đất là 100,085 m^2 bị thi hành án theo Quyết định số 848/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K nhưng bà Chu Thị M, ông Chu Sỹ D vẫn chưa thi hành*". Mặt khác, trong quá trình làm việc tại Tòa án bà Chu Thị M cho rằng giấy CNQSD đất đã mất và cũng đã thông báo cho ông Phạm Văn A về việc mất giấy CNQSD đất và bà M cũng đang làm thủ tục báo mất giấy CNQSD đất nhưng qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E xác định không nhận được thông tin trình báo của chủ sử dụng đất việc mất giấy CNQSD đất. Như vậy, từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/10/2022, có một phần diện tích đất đang là đối tượng thi hành án nên giao dịch dân sự ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn A và bà Chu Thị M bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật phù hợp quy định tại Điều 117; Điều 122; Điều 123 Bộ luật dân sự.

Bà Chu Thị M là người phải thi hành án một phần thửa đất trên từ năm 2018, vẫn chưa thi hành lẽ ra khi ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/10/2022 với ông Phạm Văn A, bà M phải thông báo cho ông A biết một phần diện tích đất đang bị thi hành án nhưng không thông báo cho ông Phạm Văn A biết mà đã cố tình ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, và cam đoan trong điều khoản hợp đồng đặt cọc là đất không bị kê biên thi hành án, hiện nay việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn A với ông Chu Sỹ D, bà Chu Thị M không thể thực hiện được do một phần thửa đất đang là đối tượng thi hành án, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Chu Thị M. Do xác định bà M là người vi phạm cam kết, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên việc nguyên đơn yêu cầu phạt cọc là có căn cứ, nên cần chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với mức tương đương số tiền đặt cọc (450.000.000 đồng) là phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên

bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328; Điều 401 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/10/2022, giữa ông Phạm Văn A với bà Chu Thị M vô hiệu.

Buộc bà Chu Thị M phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn A số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Tổng số tiền bà Chu Thị M phải trả cho ông Phạm Văn A là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).

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 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc bà Chu Thị M phải chịu 39.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn A số tiền 19.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2023/0011598 ngày 23/5/2024.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Đăk Lăk;
- VKSND H. K;
- Chi cục THADS H. K;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

Cao Anh Tuấn