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

Bản án số: 31/2024/DSST.
Ngày: 10-9-2024.
V/v: "Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiễu Hmok.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

-Thư ký phiên tòa: Ông Thiều Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Văn Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2024 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 131/2024/TLST-DS, ngày 15/11/2024, về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐST-DS ngày 02/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2024/QĐST-DS ngày 20/8/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Anh Tr, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 217 Trần Hưng Đ, TDP1, phường An L, thị xã Buôn H, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978, theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2023. Có mặt.

Địa chỉ: Hẻm 310 Hùng V, phường Tân L, TP Buôn Ma Th, tỉnh Đăk Lăk.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T sinh năm 1979. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Địa chỉ: Số 68 Nguyễn Tr, TDP 5, phường An B, thị xã Buôn H, tỉnh Đăk Lăk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/7/2022 ông Tr và bà T ký HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông Tr 01 lô đất diện tích 2.740 m2, tại thửa 214, tờ bản đồ 02 giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng. Tại nội dung HĐ đặt cọc ông Tr đặt cọc cho bà T 65.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 06/7/2022 đến ngày 06/8/2022), nếu bà T vi phạm HĐ sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc, sau khi nhận tiền và đến hạn ông Tr đã nhắc nhở bà T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Tr, nhưng bà T không thực hiện đúng theo HĐ. Do không thực hiện đúng theo thỏa thuận, nên ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr vào ngày 15/6/2023, đến hạn ông Tr đã nhắc nhở bà T trả tiền, nhưng cho đến nay bà T vẫn chưa trả tiền cho ông Tr.

Vì bà T vi phạm HĐ nên ông Tr yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng và phạt cọc là 65.000.000 đồng, tổng cộng ông Tr yêu cầu bà T trả số tiền 130.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông Tr không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án bà T là bị đơn: Cố tình lẩn tránh, không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến của bà T và bà T cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào có liên quan đến vụ án cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa thể hiện việc ông Tr khởi kiện yêu cầu bà T trả 65.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ. Đối với số tiền phạt cọc, do ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr, không đề cập đến số tiền phạt cọc, nên yêu cầu này của ông Tr không được chấp nhận. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tr. Buộc bà T trả cho ông Tr 65.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc ông Trần Anh Tr khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T tại Tòa án và Toà án thụ lý giải quyết về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng thẩm

quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự đến Tòa án để công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà T cố tình lẩn tránh, không hợp tác, vắng mặt không có lý do, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự được mà tiến hành xác minh, niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi bà T cư trú. Căn cứ khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải được và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về nội dung: Ngày 06/7/2022 ông Tr và bà T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông Tr 01 lô đất diện tích 2.740 m2, tại thửa 214, tờ bản đồ 02 giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng. Tại nội dung hợp đồng đặt cọc ông Tr đặt cọc cho bà T 65.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 06/7/2022 đến ngày 06/8/2022), nếu bà T vi phạm hợp đồng sẽ trả lại số tiền đặt cọc và phạt tiền đặt cọc, sau khi nhận tiền và đến hạn ông Tr đã nhắc nhở bà T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Tr, nhưng bà T không thực hiện đúng theo hợp đồng. Do không thực hiện đúng theo thỏa thuận, nên ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr vào ngày 15/6/2023, đến hạn ông Tr đã nhắc nhở bà T trả tiền, nhưng cho đến nay bà T vẫn chưa trả tiền cho ông Tr.

Vì bà T vi phạm hợp đồng nên ông Tr yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng và phạt cọc là 65.000.000 đồng, tổng cộng ông Tr yêu cầu bà T trả số tiền 130.000.000 đồng.

[3]. Nhận thấy, tại nội dung hợp đồng đặt cọc ông Tr đặt cọc cho bà T 65.000.000 đồng để làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.740 m2, tại thửa 214, tờ bản đồ 02 giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng, thời hạn hoàn tất hồ sơ chuyển nhường quyền sử dụng đất là 30 ngày (từ ngày 06/7/2022 đến ngày 06/8/2022), nếu bà T vi phạm hợp đồng sẽ phạt tiền cọc.

Mặc dù không ghi nhận được ý kiến của bà T về yêu cầu khởi kiện của ông Tr. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số: 691/KL-KTHS ngày 11/6/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ viết mang tên Nguyễn Thị Phương T dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN BÁN" tại mặt trước và chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Phương T dưới mục "Bên bán" tại mặt sau trên tài liệu cần giám định kí hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Phương T trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1 là **do cùng một người ký và viết ra**.

Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định, ngày 06/7/2022 ông Tr và bà T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tr đặt cọc cho bà T 65.000.000 đồng, số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 30 ngày (từ ngày 06/7/2022 đến ngày 06/8/2022). Khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện và

tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 Bộ luật Dân sự, nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, do bà T không thực hiện đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả cho ông Tr 65.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[4]. *Về khoản tiền phạt cọc*: Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án ông Tr yêu cầu bà T phải trả khoản tiền phạt cọc là 65.000.000 đồng. Yêu cầu này của ông Tr là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 418 Bộ luật dân sự *"Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm có nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm"* cần được chấp nhận vì: Theo nhận định ở trên bà T nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc nếu vi phạm nghĩa vụ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc (do vi phạm hợp đồng nên ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr), nên bà T phải chịu phạt cọc là 65.000.000 đồng.

[5]. Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Tr là có căn cứ, nên cần chấp nhận. Cần buộc bà T phải trả cho ông Tr 65.000.000 đồng tiền đặt cọc và 65.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 130.000.000 đồng.

[6]. Tại phiên tòa, kiểm sát viên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tr, buộc bà T trả cho ông Tr 65.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đối với số tiền phạt cọc không chấp nhận, do ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr, không đề cập đến số tiền phạt cọc, nên yêu cầu này của ông Tr không được chấp nhận là không phù hợp, không có căn cứ. Như đã phân tích ở trên đây là tranh chấp HĐ đặt cọc (do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ngày 08/5/2023 bà T viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông Tr), vì tại hợp đồng đặt cọc bà T nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc nếu vi phạm nghĩa vụ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc, nên bà T phải chịu phạt cọc.

[7]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2022 vì các bên không thể thực hiện được, nên ngày 08/5/2023 bà T, ông Tr đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bà T viết giấy cam kết trả tiền cho ông Tr, nên hợp đồng đặt cọc nói trên đương nhiên bị chấm dứt theo khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự.

[8]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Tr được chấp nhận, nên bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. Trả lại cho ông Tr tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh Tr.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Phương T trả cho ông Trần Anh Tr 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), trong đó: 65.000.000 đồng tiền đặt cọc và 65.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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.

2. *Về chi phí tố tụng:* Căn cứ Điều 159; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 6.550.000 đồng tiền chi phí giám định.

Trả lại cho ông Trần Anh Tr 6.550.000 đồng tiền chí phí giám định đã nộp, đã chi sau khi thu được từ bà Tâm.

3. *Về án phí:* Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 6.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Anh Tr 3.250.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ theo biên lai số AA/2021/0018844, ngày 15/11/2023.

4. *Về quyền kháng cáo:* Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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 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:
- Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk;
- Viện KSND TX Buôn Hồ;
- Chi cục THADS TX Buôn Hồ;
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Lưu hồ sơ, VP.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ