

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI HẬU
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 132 /2021/DS - ST

Ngày: 27 - 9 - 2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI HẬU, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Nguyễn Văn Hóa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Vũ Minh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2021/TLST- DS ngày 06 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2021/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2021/QĐST – DS, ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lâm Văn V, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố số 5, thị trấn C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; “có đơn xin vắng mặt”.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn L, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm T.T (đội 12), xã H.T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

- Người làm chứng:

1. Chị Phạm Thị Y, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm T.T, xã H.T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”;

2. Anh Cao Văn N; sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố số 5, thị trấn C, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 03 năm 2021, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Anh Lâm Văn V trình bày:

Do có quan hệ quen biết và biết ông Phạm Văn L có nhu cầu chuyển nhượng đất nên anh V muốn nhận chuyển nhượng một phần diện tích thổ đất mặt đường tại đội 12 (xóm T.T) xã H.T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định của ông L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Phạm Văn L. Ngày 29/09/2019 Anh Lâm Văn V và ông Phạm Văn L có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Hai bên thỏa thuận: đất chuyển nhượng là đất ở lâu dài, chiều mặt đường 10m, chiều sâu khoảng 35m, giá chuyển nhượng là 840.000.000đồng, anh V chịu chi phí chia tách thửa đất và nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh V đã đặt cọc cho ông L số tiền 300.000.000đồng và hai bên đã tự nguyện ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 29/9/2019 tại nhà ông L với những nội dung: Anh V đặt cọc số tiền 300.000.000đồng cho ông L để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng đất; Ông L cam kết kể từ thời điểm ký hợp đồng đến hết tháng 4 năm 2020 sẽ phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện hồ sơ thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng, thực hiện thủ tục chia tách thửa để anh V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết thửa đất ông L chuyển nhượng cho anh V được quyền sử dụng hợp pháp của ông, ông có quyền định đoạt; đến thời điểm bàn giao hồ sơ và nhận đủ tiền chuyển nhượng từ anh V thì thửa đất không còn là tài sản thế chấp của ông L tại Ngân hàng; Anh V cam kết sẽ thanh toán hết số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng khi nhận được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L hoàn thiện hồ sơ thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng, thực hiện thủ tục chia tách thửa tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Nếu anh V vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc cho ông L; Nếu ông L vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả lại anh V số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và còn phải bồi thường cho anh V số tiền 600.000.000đồng.

Cả anh V, ông L đã cùng ký họ tên vào hợp đồng đặt cọc và thực hiện việc giao nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Chứng kiến việc giao nhận tiền đặt cọc và giao kết hợp đồng đặt cọc còn có chị Phạm Thị Y là con gái của ông L và anh Cao Văn N là bạn của anh V, hai người đã cùng ký họ tên là người làm chứng trong hợp đồng.

Đến hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng anh V đã yêu cầu ông L thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận thống nhất trong hợp đồng đặt cọc thì ông L đều khất nần. Sau đó anh V đã rất nhiều lần tìm gặp ông L để yêu cầu thực hiện hợp đồng hoặc tìm cách giải quyết nhưng ông L đều trốn tránh. Nay ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tự ý không thực hiện cam kết nên anh V yêu cầu Tòa án

buộc ông L phải trả lại anh số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là 600.000.000 đồng, tổng là 900.000.000 đồng.

Đối với bị đơn là ông Phạm Văn L: Trong suốt quá trình tố tụng, kể khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác theo đúng quy định pháp luật cho ông Phạm Văn L nhưng ông L đều vắng mặt không có lý do cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của Anh Lâm Văn V.

Đối bà Phạm Thị K là vợ ông L: Hiện nay bà K không có mặt tại nơi cư trú và có thông tin đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài. Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã có công văn số 148/2021/CV- TA, ngày 10/8/2021 gửi Cục xuất nhập cảnh – Bộ công an đề nghị cung cấp thông tin xuất nhập cảnh của công dân Phạm Thị K. Ngày 17/8/2021 Cục xuất nhập cảnh – Bộ công an đã có Công văn số 18349/QLXNC – P5 trả lời: Bà Phạm Thị K đã xuất nhập cảnh 11 lần, lần xuất cảnh gần nhất là ngày 05/4/2019, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước, trong hợp đồng đặt cọc bà K không ký nhận tiền đặt cọc do đó không liên quan.

Tại bản tự khai ngày 07 tháng 5 năm 2021, người làm chứng là chị Phạm Thị Y trình bày:

Chị là con gái của ông Phạm Văn L. Hiện nay ông L đang sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận các văn bản tố tụng và giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đối với ông L, chị đều thông báo ngay cho ông L biết nội dung, nhưng do bận công việc, ở xa nên ông L không thể về Tòa án làm việc được. Việc ông L có bán đất cho Anh Lâm Văn V và hai bên đã giao nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng tại nhà ông L là hoàn toàn chính xác. Ông L đã nhận số đủ số tiền đặt cọc và hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 29/9/2019 với những nội dung như anh V trình bày là đúng. Chị và anh Cao Văn N là người làm chứng và đã ký vào mục người làm chứng trong hợp đồng và chị là người viết dòng chữ “đã nhận đủ 300.000.000đ” dưới chữ viết, chữ ký họ tên của ông L. Lý do ông L không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc là bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho anh V là do mẹ chị là Phạm Thị K đang đi làm ăn ở nước ngoài chưa về để giải quyết được.

Tại bản tự khai ngày 15 tháng 4 năm 2021, người làm chứng là anh Cao Văn N trình bày:

Việc Anh Lâm Văn V và ông Phạm Văn L có thỏa thuận chuyển nhượng đất như anh V trình bày là đúng. Hai bên đã giao nhận số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và đã ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/9/2019 tại nhà ông L, anh và chị Phạm Thị Y con gái ông L là người chứng kiến việc giao nhận tiền đặt cọc

và cùng ký tên người làm chứng trong hợp đồng. Anh được biết sau đó ông L đã không thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và phạt cọc không có thiện chí giải quyết vụ việc nên anh V mới khởi kiện ông L đến Tòa án.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã H.T và Cục quản lý xuất nhập cảnh của Bộ Công an:

- Vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Phạm Thị K có một thửa đất số 455, tờ bản đồ số 16, diện tích 930m² tại xóm T.T (đội 12), xã H.T, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn L. Thửa đất chưa phát sinh thủ tục giao dịch chuyển quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Ngoài thửa đất này, vợ chồng ông L, bà K không đứng tên thửa đất nào khác ở xã H.T.

- Công văn số 18349/QLXNC – P5, ngày 17/8/2021 của Cục quản lý xuất nhập cảnh của Bộ Công an: Bà Phạm Thị K đã xuất cảnh 11 lần, xuất cảnh lần gần nhất ngày 05/4/2021, hiện chưa có thông tin nhập cảnh về nước.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tại phiên tòa đều đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cơ bản đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn là Anh Lâm Văn V có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông Phạm Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, nên đủ căn cứ xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 117, 328, 351, 357, 358, 468 Bộ luật Dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Anh Lâm Văn V đối với ông Phạm Văn L về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Phạm Văn L phải trả Anh Lâm Văn V số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), trong đó 300.000.000đồng là tiền đặt cọc, 600.000.000đồng là tiền phạt cọc. Buộc bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là Anh Lâm Văn V có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là ông Phạm Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị K, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 ; Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp: Anh Lâm Văn V khởi kiện ông Phạm Văn L về việc yêu cầu ông L trả số tiền đặt cọc 300.000.000đồng và phải bồi thường số tiền 600.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/9/2019. Chủ thể của giao dịch đặt cọc là ông L và anh V. Tại thời điểm ông L ký hợp đồng đặt cọc với anh V, thì bà Phạm Thị K, vợ ông L đang ở nước ngoài. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/9/2019 giữa ông Phạm Văn L và Anh Lâm Văn V phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, những người làm chứng trong quá trình tố tụng tại Tòa án, có đủ cơ sở xác định: Ngày 09/9/2019 tại nhà ông Phạm Văn L, ông L và anh Lâm Văn V đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng từ anh V và hai bên thỏa thuận đến hết tháng 4 năm 2020 sẽ thực hiện hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong hợp đồng đặt cọc không ghi cụ thể số thửa đất, tờ bản đồ số, diện tích đất hai bên sẽ giao dịch chuyển nhượng nhưng đã ghi rõ vị trí, số mét chiều mặt đường 10m và chiều sâu 35m (từ mặt đường đến hết tường rào đằng sau nhà gỗ cổ) và phần diện tích đất chuyển nhượng nằm trong 1 phần thổ đất có chiều mặt đường dài 20m, chiều sâu khoảng 60m của ông L. Căn cứ vào kết quả xác minh tại địa phương thì vợ chồng ông L và bà K có thửa đất số 455, tờ bản đồ số 16, diện tích 930m² tại xóm T.T (đội 12), xã H.T, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên Phạm Văn L, ngoài ra vợ chồng ông L bà K không đứng tên thửa đất nào khác tại địa phương. Như vậy đối tượng các bên giao dịch hướng đến là 1 phần thửa đất số 455, tờ bản đồ số 16, diện tích 930m² tại xóm T.T (đội 12), xã H.T của vợ chồng ông L, bà K. Việc ông L tự ý một mình ký giao dịch nhận đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất chung của vợ chồng là không đúng. Tuy nhiên phần diện tích đất ông L giao dịch nằm trong hạn mức tài sản ông được chia trong khối tài sản chung của vợ chồng nên ông L có quyền định đoạt phần tài sản của mình trong khối tài sản chung. Xét việc anh V và ông L giao kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản là hoàn toàn tự nguyện, hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc ngày 09/9/2019 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[5] Thực tế khi hết hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc ông L đã không thực hiện đúng cam kết là hết tháng 4 năm 2020 phải bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng và thực hiện thủ tục

chia tách thửa đất để anh V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L không đưa ra lý do không thực hiện hợp đồng, cũng không phải do trở ngại khách quan, chứng tỏ là cố ý không thực hiện nên ông L phải chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hợp đồng đối với anh V theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, việc anh V khởi kiện ông L yêu cầu ông L phải trả số tiền 300.000.000 đồng nhận đặt cọc là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Việc bồi thường do vi phạm hợp đồng: Theo nội dung các bên đương sự thỏa thuận thì: Nếu anh V vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc cho ông L; nếu ông L vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả lại anh V số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và còn phải bồi thường cho anh V số tiền 600.000.000 đồng. Như vậy hai bên đã thỏa thuận và xác định rõ số tiền phạt cọc nếu phạm hợp đồng. Do hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và ông L là người vi phạm hợp đồng nên phải trả số tiền 600.000.000 đồng phạt cọc cho anh V như hai bên đã thỏa thuận là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh V về việc buộc ông L trả số tiền 600.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Từ những phân tích đánh giá nêu trên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V đối với ông L. Buộc ông L phải trả cho anh V tổng số tiền 900.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc 600.000.000 đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà Phạm Thị K không phải có trách nhiệm cùng ông L trả tiền cho anh V.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn là ông Phạm Văn L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 117, 328, 351, 357, 358, 468 Bộ luật Dân sự;

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Văn V đối với ông Phạm Văn L về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phạm Văn L phải trả anh Lâm Văn V số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng), trong đó 300.000.000đồng là tiền đặt cọc, 600.000.000đồng là tiền phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 13 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; buộc:

Ông Phạm Văn L phải nộp số tiền 28.300.000đ (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lâm Văn V được nhận lại số tiền 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2017/0002560 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hóa Đỗ Việt Hùng

Nguyễn Thị Hằng

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND + VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Hải Hậu;

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

- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- UBND xã H.T;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Thị Hằng