

Bản án số: 45/2021/DS-ST

Ngày: 29/11/2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
thực hiện nghĩa vụ tài sản do người
chết để lại

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Xẹt;
2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 (do hoãn phiên tòa và tình hình dịch bệnh Covid-19), giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố L, phường K, thị xã Z, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Bị đơn:

- Bà Đỗ Thị Ngọc H1, sinh năm 1976; Vắng mặt.
- Bà Đỗ Ngọc H2, sinh năm 1980; Vắng mặt.
- Bà Đỗ Ngọc Đ, sinh năm 1983; Vắng mặt.
- Ông Đỗ Hoàng S, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố L, phường K, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người làm chứng: Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 5, khu phố L, phường K, thị xã Z, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Ngày 19/02/2020, ông H và ông Đỗ Văn M thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 224m² thuộc thửa 611 tờ bản đồ số 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Giá chuyển nhượng 1.580.000.000 (một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) và ông H đã đặt cọc cho ông M số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau 35 ngày, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng đến hạn thực hiện hợp đồng ông M thông báo bằng lời nói cho ông H biết không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H vì ông M dự định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H để nhận chuyển nhượng diện tích đất khác. Tuy nhiên do ông M không thực hiện được dự định nên ông M không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông H. Ông H có liên hệ yêu cầu ông M trả lại tiền đặt cọc nhưng ông M không đồng ý nên ông H nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông M tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên trong thời gian Tòa án xử lý đơn khởi kiện thì ông Đỗ Văn M chết ngày 10/5/2020 do tai nạn giao thông đến ngày 12/5/2020 Tòa án thụ lý vụ án. Do ông M chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên ông H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để khởi kiện người thừa kế của ông M bao gồm các ông, bà Đỗ Thị Ngọc H1, Đỗ Ngọc H, Đỗ Ngọc Đ và Đỗ Hoàng S để tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ của ông M chết để lại. Ông H yêu cầu các bị đơn có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền đặt cọc ông M đã nhận là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đỗ Ngọc H2 có lời khai: Ông Đỗ Văn M (chết 2020) và bà Phạm Thị N (chết năm 2000) có 04 người con tên Đỗ Thị Ngọc H1, sinh năm 1976, Đỗ Ngọc H2, sinh năm 1980, Đỗ Ngọc Đ, sinh năm 1983 và Đỗ Hoàng S, sinh năm 1986 cùng địa chỉ: khu phố L, phường K, thị xã Z, tỉnh Bình Dương. Cha mẹ của ông M đã chết trước ông M.

Việc ông M thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 611 tờ bản đồ số 4 tại phường K cho ông H và việc ông M nhận tiền đặt cọc bà H2 không biết. Sau khi ông M chết, ông H khởi kiện thì bà H2 mới biết.

Bà Đỗ Thị Ngọc H1, ông Đỗ Hoàng S và bà Đỗ Ngọc Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Người làm chứng bà Trần Thị Kim A trình bày: Bà A là em ruột của ông Trần Văn H. Ngày 19/02/2020, ông Trần Văn H và ông Đỗ Văn M có thỏa thuận

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông M và ông H không tự viết hợp đồng đặt cọc được nên nhờ bà A viết giúp và bà A làm chứng việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là chưa đúng theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn quan hệ pháp luật là tranh chấp “Thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định có việc thỏa thuận đặt cọc giữa nguyên đơn và ông M để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn bà H2 thừa nhận sự việc và đồng ý trả số tiền 100.000.000 cho nguyên đơn, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả lại khoản tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

Theo nội dung tại Điều IV trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020, các bên thỏa thuận về thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng chậm nhất 35 ngày kể từ ngày đặt cọc, tức là ngày 25/3/2020 các bên phải đến văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến hạn ông M không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Ông M bị tai nạn giao thông chết vào ngày 10/5/2020. Do đó, có cơ sở xác định việc chậm trễ thực hiện hợp đồng lỗi hoàn toàn thuộc về ông M. Vì thế, ông M có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận.

Diện tích đất 224 m² thuộc thửa số 611, tờ bản đồ số 04 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn M. Nguồn gốc đất là do ông M nhận chuyển nhượng đây là tài sản của ông M chết để lại. Người thừa kế của ông M là 04 bị đơn (theo biên bản lấy lời khai của bà Đỗ Ngọc H2 xác định cha mẹ và vợ của ông M đã chết trước ông M). Do đó, các bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của ông M chết để lại theo quy định tại khoản 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 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 ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Ông Trần Văn H có đơn khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S là người thừa kế của ông Đỗ Văn M thực hiện nghĩa vụ của ông Đỗ Văn M (đã chết) từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt

cọc và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” theo quy định tại khoản 3 và khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bị đơn và diện tích đất chuyển nhượng tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Các bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Người làm chứng bà Trần Thị Kim A có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai tại Tòa án. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và người làm chứng theo quy định tại Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/02/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn H: Ông Đỗ Văn M được quyền sử dụng diện tích đất 224m² thuộc thửa 611 tờ bản đồ số 4 tại phường K và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông M và ông H thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật.

[4] Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/02/2020, hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 35 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Hết thời hạn thực hiện hợp đồng ông M thông báo cho ông H biết ông M đổi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đồng ý trả lại tiền đặt cọc. Do đó, ông H khởi kiện ông Đỗ Văn M tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông M bị tai nạn giao thông chết trước ngày Tòa án thụ lý vụ án nên ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với ông M để khởi kiện những người thừa kế của ông M tranh chấp hợp đồng đặt cọc do ông M giao kết.

[5] Tại biên bản xác minh tại phường K và lời khai của bà Đỗ Ngọc H2 xác định: Ông Đỗ Văn M chết ngày 10/5/2020 do tai nạn giao thông. Cha mẹ ông M chết trước ông M. Vợ ông M tên Phạm Thị N chết năm 2000. Ông M có 04 người con tên bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S cùng địa chỉ: khu phố L, phường K, thị xã Z, tỉnh Bình Dương.

[6] Tòa án đã trưng cầu giám định mẫu chữ ký và chữ viết họ tên “Đỗ Văn M” trên “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 19/02/2020 (ký hiệu A) so sánh với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 17/8/2010 (ký hiệu M). Tại Kết luận giám định số 890-1/C09B ngày 03/3/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký, chữ viết họ tên “Đỗ Văn M” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đúng tên Đỗ Văn M trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là do cùng một người ký, viết ra.

[7] Lời khai của người làm chứng bà Trần Thị Kim A xác định ông M và ông H có thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc và ông H đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông M.

[8] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được có cơ sở xác định ông Đỗ Văn M và ông Trần Văn H đã thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 224m² thuộc thửa 611 tờ bản đồ số 4 tại phường K. Ông M đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của ông H. Do ông M thay đổi ý kiến không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, sau đó ông M chết do tai nạn giao thông nên ông H yêu cầu người thừa kế của ông M có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về chi phí giám định: Ông Trần Văn H yêu cầu trung cầu giám định chữ ký và chữ viết tên của ông Đỗ Văn M trên Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ và yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H được Tòa án chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định tại khoản 4 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 161, 227, 228, 229, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 328, 357, khoản 2 Điều 468, Điều 615 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” đối với các bị đơn bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí giám định: Buộc Bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2. Về án phí:

- Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0051757, ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên.

- Bà Đỗ Thị Ngọc H1, bà Đỗ Ngọc H, bà Đỗ Ngọc Đ và ông Đỗ Hoàng S liên đới chịu số tiền 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Hồng Thêm