

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày: 23 - 11 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Thế Chiến.

2. Ông Vũ Kim Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Thế T, sinh năm 1973; bà Trương Thị T 1, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị O, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Tò dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ghi ngày 30/3/2021, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 trình bày:

Vào ngày 18/7/2020, vợ chồng tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị O trú tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk diện tích đất 10.000m², thửa đất số 32, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận số BU 387436 ngày 16/12/2014 mang tên bà Lê Thị O. Giá đất các bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận giữa các bên tiến hành làm Hợp đồng

đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), vợ chồng tôi đã đặt cọc cho bà O 400.000.000 đồng và các bên thỏa thuận đến ngày 13/9/2020 bà O phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi, trường hợp bà O không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi thì bà O phải hoàn trả cho vợ chồng tôi 400.000.000 đồng đã nhận cọc và chịu phạt cọc 400.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà O phải trả cho vợ chồng tôi là 800.000.000 đồng nên bà O vi phạm thời hạn làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi.

Tuy nhiên, đến thời hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/8/2020 bà O có nghĩa vụ phải tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho vợ chồng tôi nhưng bà O cố tình trốn tránh, không làm thủ tục cho vợ chồng tôi.

Vì vậy, nay vợ chồng tôi khởi kiện không yêu cầu bà Lê Thị O phải thực hiện tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị O phải trả lại cho vợ chồng tôi số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu bà Lê Thị O phải chịu phạt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/8/2020. Tổng cộng hai khoản là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

** Bị đơn bà Lê Thị O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có tình không tham gia tố tụng.*

Bị đơn vắng mặt nên không tiến hành tranh luận được.

**** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:***

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn bà Lê Thị O chưa chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thông báo về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T. Buộc bà Lê Thị O phải trả lại cho ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

+ Về chi phí tố tụng khác, án phí: Bà Lê Thị O phải chịu chi phí tố tụng khác, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà O trả số tiền đã đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), và yêu cầu bà Lê Thị O phải bồi thường tiền cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, cũng không có căn cứ cho việc vắng mặt của bà O là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3]. Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 và bà Lê Thị O được đánh máy đề ngày 10/8/2020 và không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4]. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 23, diện tích 10.000m², đất tọa lạc tại buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị O trả số tiền đã đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và yêu cầu bà O phải bồi thường tiền cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 trình bày thì Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/8/2020 do phía bị đơn bà Lê Thị O đã tự nguyện ký ghi rõ họ tên. Quá trình tố tụng bị đơn bà Lê Thị O không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ có liên quan đến giao dịch mua bán của hai bên. Tòa án đã gửi Thông báo kết quả về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ kèm cho bà Lê Thị O được biết, nhưng Tòa án vẫn không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và bị đơn cũng không đến Tòa án tham dự phiên tòa.

Đồng thời, tại Kết luận giám định số 151/KLGD-PC09, ngày 31/8/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk xác định chữ viết, chữ ký mang tên Lê Thị O tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 10/8/2020.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/8/2020 bà Lê Thị O đã nhận tiền cọc của ông Lê Thế Tiên, bà Trương Thị Định số tiền 400.000.000 đồng và tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ghi rõ *“Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng Công chứng chậm nhất vào ngày 13/9/2020”* nhưng đến ngày 13/9/2020 bà Lê Thị O không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên chủ quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 đúng như đã thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Đến nay, ông T, bà T1 đã nhiều lần tìm và yêu cầu bà O thực hiện giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng bà O vẫn không thực hiện và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự *“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”*. Do bị đơn bà Lê Thị O đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Lê Thị O phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 400.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận theo quy định pháp luật.

[6]. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí giám định: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Lê Thị O chịu chi phí giám định số tiền là 5.250.000 đồng.

Nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định 5.250.000 đồng. Ông T, bà T1 được nhận lại số tiền chi phí tạm ứng

giám định đã nộp 5.250.000 đồng khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana thu được tiền chi phí giám định của bà Lê Thị O.

[7]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn bà Lê Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: 20.000.000 đồng + (400.000.000 đồng x 4%) = 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả cho ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 số tiền 18.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 60AA/2021/0006815 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana cấp ngày 05/4/2021.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2]. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1.

Buộc bà Lê Thị O phải trả lại cho ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 tổng số tiền là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), trong đó số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn 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 tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[3]. Về chi phí tố tụng khác:

Về chi phí giám định: Bà Lê Thị O phải chịu tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền là 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 được nhận lại số tiền 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana thu được tiền chi phí giám định của bà Lê Thị O.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Lê Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*).

- Hoàn trả cho ông Lê Thế T, bà Trương Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*), theo Biên lai thu số 60AA/2021/0006815 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana cấp ngày 05/4/2021.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện Krông Ana;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Thành