

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIO LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ
Bản án số: 16/2023/DS-ST

Ngày 12/9/2023
“*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIO LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: ông Phạm Vũ Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lê Đình Luận;
ông Nguyễn Hữu Sơn.

Thư ký phiên toà: ông Võ Đức Long - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gio Linh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên toà: bà Đặng Thuý Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 18/8/2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 15/2023/QĐST-DS ngày 28/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Hoàng L, sinh năm 1973; trú tại: khu phố 5, Phường 2, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Đức T – Luật sư Văn phòng luật sư Đức T; địa chỉ: số 231 đường Hùng Vương, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969; trú tại: thôn Q, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2023 và tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 18/5/2022, ông Hoàng L có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 21 tại thôn Q, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, với diện tích 840m², trong đó có 120m² đất ở với giá chuyển nhượng 1.190.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng*). Theo đó, ông Hoàng L đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn B số tiền 200.000.000 đồng và thoả thuận đến ngày 18/02/2023 sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền còn lại là 990.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B không làm các thủ tục để ra công chứng đất cho ông L vì đất của ông B không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tiến hành được việc công chứng quyền sử dụng đất theo hợp

đồng đặt cọc. Do không tiến hành công chứng được việc chuyển nhượng đất nên ngày 18/02/2023 ông Nguyễn Văn B viết biên bản thoả thuận trả tiền cọc cho ông L. Theo đó, ông B thoả thuận trong thời hạn 03 tháng từ ngày 18/02/2023 đến ngày 18/5/2023 ông B có nghĩa vụ trả lại cho ông L 200.000.000 đồng nếu đến hạn ông B không trả tiền thì có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông L một diện tích đất tương đương số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; trường hợp ông B không thực hiện thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi thoả thuận đến hạn ông Nguyễn Văn B vẫn không trả tiền cũng như không làm thủ tục cắt một phần đất cho ông L tương đương với số tiền đặt cọc. Vì vậy, ông Hoàng L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*).

Tại phiên toà hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc.

- Ông Nguyễn Văn B trình bày ý kiến: sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành cấp tổng đạt trực tiếp Thông báo về việc thụ lý vụ án và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; bản sao các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp cho bị đơn ông Nguyễn Văn B. Tuy nhiên, ông B không có văn bản trình bày ý kiến; không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt tại phiên toà không có lý do.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng: Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án đúng hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Người tham gia tố tụng: nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70 và 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên vi phạm quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS để xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119 và 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167 và 168 của Luật đất đai. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng L. Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho Hoàng L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022 và biên bản thoả thuận ngày 18/02/2023.

Đinh chỉ đối với yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

Về án phí: ông Nguyễn Văn B phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về xác định quan hệ tranh chấp:* nguyên đơn ông Hoàng L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng do ông B vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* bị đơn ông Nguyễn Văn B cư trú tại thôn Q, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

[1.3] *Về sự vắng mặt của bị đơn:* quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án cho bị đơn ông Nguyễn Văn B; Toà án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà nhưng ông B vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.4] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:* tại phiên toà hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; chỉ yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho ông L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên cần chấp nhận.

[2] *Nội dung vụ án:*

[2.1] *Chủ thể của hợp đồng:* căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022, thể hiện bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn B (gọi là bên A), bên đặt cọc là ông Hoàng L (gọi là bên B). Các chủ thể tham gia hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và xác nhận tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2] *Xét về hình thức của hợp đồng:*

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng, hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định.

[2.3] *Xét về nội dung của hợp đồng:*

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022 và lời khai của đương sự, các bên ký “*Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở)*”, mục đích là nhằm thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 840m² tại thửa đất 04, tờ bản đồ 21, tại thôn Q, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, trong đó có 120m² đất ở, với giá 1.190.000.000 đồng. Theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng thì ông L (bên B) đã đặt cọc cho ông B (bên A) số tiền 200.000.000 đồng, đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên B trả tiếp số tiền còn lại là 990.000.000 đồng cho bên A. Bên A cam kết: “*Giao đất đúng vị trí, đúng diện tích, đúng thửa đất số 04, tờ bản đồ 21, đất không bị quy hoạch, đất không có tranh chấp, đúng hướng phía trước tây nam, phía sau là phía*

đông bắc. Bên A cam kết tách thửa cho bên B (15 x 56 mét) diện tích 840m² cầm mốc, bản toạ độ giao đất trước ngày công chứng cho bên B công chứng cho người thứ ba.

Đến ngày công chứng nêu trên, nếu bên B không đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại nếu bên A không chuyển nhượng thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền cọc là 400.000.000 đồng...”. Sự thoả thuận trên là hoàn toàn tự nguyện.

[2.4] Xét lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022, đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/02/2023, ông Nguyễn Văn B chưa hoàn thiện các thủ tục để ra công chứng nên ngày 18/02/2023, ông B đã tự nguyện thoả thuận trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày 18/02/2023 đến ngày 18/5/2023 bên A sẽ trả lại tiền cọc cho bên B nếu không có tiền để trả thì phải giao lại cho bên B một lô đất tương đương trị giá bằng 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông B vẫn không trả lại tiền cọc cũng như không giao lại cho ông L một diện tích đất tương đương số tiền đặt cọc là lỗi của ông Nguyễn Văn B.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng: khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc đúng quy định của pháp luật. Việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022 và thoả thuận ngày 18/02/2023 là do lỗi của ông Nguyễn Văn B nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng L và ý kiến về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh. Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho ông Hoàng L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phạt cọc nguyên đơn đã rút nên không xem xét và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng L được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167 và 168 của Luật đất đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng L. Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho ông Hoàng L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai

trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022 và biên bản thoả thuận ngày 18/02/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng mà nguyên đơn đã rút.

3. Về án phí: ông Nguyễn Văn B phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng L số tiền 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2022/0000249 ngày 30/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

4. *Quyền kháng cáo:* nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết.

5. *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 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, 7a 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:

- Dương sự;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Gio Linh;
- Chi cục THADS huyện Gio Linh;
- Lưu: HSVA.

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

Phạm Vũ Ngọc Châu