

Bản án số: 04/2024/DS-ST
Ngày 24 tháng 5 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH YÊN, TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Kim Dung.
2. Ông Nguyễn Thế Khải.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Tố Uyên - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Yên: Ông Nguyễn Hải Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2024/QĐXX-ST ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Vinh Phúc, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Xã B, huyện Y, tỉnh Vinh Phúc (văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022), (có mặt)

2. Bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường T, thành phố P tỉnh Vinh Phúc, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 7 năm 2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày:

Ngày 24/5/2022, tại quán trà Chanh có địa chỉ tại: Khu đô thị Chùa Hà, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc anh Nguyễn Thành M và anh Trần Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: “Anh M đặt cọc cho anh T số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất diện tích 6.000m² thuộc thửa đất số 71-1, tờ bản đồ số 6; địa chỉ thửa đất tại xã Đồng Cừ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. Mục đích đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá 580.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 24/5/2022 đến hết ngày 04/7/2022”.

Trong hợp đồng thỏa thuận anh T cam kết cung cấp giấy tờ đầy đủ để anh M công chứng, cam kết đủ diện tích 6.000m² (trong đó có 400m² đất ở, 5.600m² đất trồng cây lâu năm) và anh T sẽ bàn giao mốc giới, mặt bằng khi anh M giao tiền đầy đủ. Quá thời hạn trên nếu anh T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc thì anh T phải bồi thường cho anh M gấp 02 lần số tiền đặt cọc với tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

Sau khi giao kết hợp đồng xong thì anh M tìm hiểu và được biết thửa đất nêu trên không phải của anh T mà là của ông Hà Văn T, vị trí thửa đất cũng không đúng theo thông tin mà anh T cung cấp là đường rộng 3,5m, có 50m đổ bê tông và 50m đường đất nhưng thực tế thì đường chỉ rộng 02m và là đường ruộng không có chỗ nào đổ bê tông. Hơn nữa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T chỉ là 620m².

Sau đó anh M đã trao đổi lại nội dung trên với anh T, yêu cầu anh T trả lại số tiền đặt cọc và không đồng ý mua đất nữa với lý do vị trí đất không đúng như anh T đã thông tin với anh M, vì trong hợp đồng đã cam kết anh T sẽ giao cho anh M đầy đủ giấy tờ. Tuy nhiên khi anh T đưa cho anh M Giấy tờ thửa đất thì diện tích là 1.240m² chứ không phải 6.000m² như anh T đã cam kết. Do đó anh M yêu cầu anh T phải trả lại cho anh M số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, đồng thời buộc anh M phải chịu số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng với lý do việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của anh T.

** Bị đơn anh Trần Văn T vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án anh T trình bày:*

Anh T thừa nhận ngày 24/5/2022 tại quán trà Chanh có địa chỉ ở phường Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc anh T và anh Nguyễn Thành M có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: “Anh T nhận của anh M số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng cho anh M diện tích đất 6.000m² (trong đó có 400m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm), vị trí đất tại xã Đồng Cừ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ”. Ngoài ra anh T có đưa ra thông tin đất này cách đường bê tông 50m, rộng 3,2m. Diện tích đất này không phải là của anh T mà do cùng ngày 24/5/2022 anh T đặt cọc cho chị Chu Thị T1 có địa chỉ ở xã

Trung Kiên, huyện Yên Lạc số tiền 80.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng ô đất trên được cấp Giấy chứng nhận mang tên Hà Văn T. Anh T không biết ông T là ai, không giao dịch gì với ông T. Sau khi thực hiện việc đặt cọc cho chị T1 thì anh T mới nhận tiền đặt cọc của anh M. Do tin tưởng chị T1 nên anh T cũng không đến xem thực địa cũng như vị trí đất mà chị T1 gửi vị trí qua Zalo cho anh T. Chị T1 đưa ra thông tin như thế nào thì anh T cung cấp thông tin như thế cho anh M. Sau khi đặt cọc thì anh M đến tận vị trí đất thì thấy thông tin không đúng như anh T đưa ra vì không có đường bê tông. Anh T có bảo với anh M nếu cần đường bê tông thì anh T sẽ đổ đường bê tông vào tận khu đất nhưng anh M không đồng ý. Sở dĩ anh T đưa ra thông tin có đường bê tông là do tin tưởng chị T1. Anh T ký kết hợp đồng đặt cọc với chị T1 tại nhà chị T1 ở xã Trung Kiên, huyện Yên Lạc. Bản thân anh T cũng không quen biết gì với chị T1 mà do vào Face book thì thấy chị T1 đăng bài bán diện tích đất này thì anh T xin thông tin của chị T1 và đăng trên mạng Face book để giao bán ô đất này nên anh M đã liên lạc với anh T cùng thỏa thuận đặt cọc mua đất. Giữa anh M và chị T1 cũng không quen biết, không giao dịch gì với nhau mà chỉ anh T giao dịch với chị T1 rồi sau đó giao dịch với anh M.

Nay anh M khởi kiện yêu cầu anh T phải trả cho anh M số tiền 100.000.000 đồng (bao gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, 50.000.000 đồng tiền phạt cọc). Quan điểm của anh T đồng ý trả cho anh M số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng nhưng do hiện nay không có tiền nên không thể trả ngay cho anh M được. Đối với số tiền phạt cọc anh T mong muốn anh M không phạt vì bản thân do chủ quan tin lời của chị T1 nên không đến tận nơi để xem thông tin thửa đất dẫn đến việc đưa ra thông tin cho anh M không đúng như thực tế nên anh M không đồng ý mua thửa đất nữa.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

- *Về giải quyết vụ án:* Đề nghị áp dụng vào các Điều 116 ; 117; 118 142; 328 và Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 lệ phí Tòa án, xử:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh M đối với anh Trần Văn T.

+ Buộc anh Trần Văn T phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thành M tổng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất được ký kết ngày 25/4/2022 giữa bên nhận đặt cọc anh Trần Văn T với bên đặt cọc anh Nguyễn Thành M.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Thành M có đơn đề nghị thi hành án mà anh Trần Văn T chưa trả được số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn anh Nguyễn Thành M khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc với bị đơn anh Trần Văn T nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 giữa anh Nguyễn Thành M và anh Trần Văn T được thực hiện tại quán trà Chanh có địa chỉ tại khu đô thị Chùa Hà, phường Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự “*Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết*”. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn anh Trần Văn T nhưng anh T vắng mặt tại Tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về áp dụng pháp luật: Giao dịch giữa các bên xác lập vào thời điểm năm 2022 nên pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án: Ngày 24/5/2022, tại quán Trà Chanh; địa chỉ tại khu đô thị Chùa Hà, phường Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, anh Nguyễn Thành M và anh Trần Văn T ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh M đặt cọc cho anh T số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất diện tích

6.000m² thuộc thửa số 71-1, tờ bản đồ 6, địa chỉ: Xã Đồng Cừ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. Mục đích đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá 580.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 40 ngày kể từ ngày 24/5/2022 đến hết ngày 04/7/2022. Khi nào anh M giao đủ tiền thì anh T sẽ cung cấp giấy tờ đầy đủ để anh M công chứng, cam kết đủ diện tích đất 6.000m² và bàn giao mốc giới, mặt bằng. Quá thời hạn trên nếu anh T không bán thì phải bồi thường cho anh M gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Ngoài ra anh T còn đưa ra thông tin đường vào khu đất rộng 3,5m; có 50m đổ bê tông và 50m đường đất.

Khi tìm hiểu thông tin thì anh M mới được biết diện tích đất này không phải của anh T mà đứng tên ông Hà Văn T, diện tích trong giấy chứng nhận là 1.240m², không phải là đường đổ bê tông như anh T cung cấp mà là đường ruộng và đường chỉ rộng 02m nên không đồng ý mua nữa và yêu cầu anh T phải có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc với lý do anh T đưa ra thông tin không đúng, anh M đã trực tiếp lên vị trí đất.

Phía anh T cho rằng anh T không có lỗi làm cho việc hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được với lý do nguồn gốc đất do trước khi đặt cọc cho anh M thì cùng ngày 24/5/2022 anh T đặt cọc mua ô đất này của chị Chu Thị T1 ở xã Trung Kiên, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc với giá 500.000.000 đồng và anh T đặt cọc cho chị T1 số tiền 80.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng ô đất được cấp Giấy chứng nhận mang tên Hà Văn T. Bản thân anh T không biết ông T là ai, không liên lạc, trao đổi gì với ông T. Do anh T tin tưởng chị T1 nên không đến thực địa mà chị T1 đưa ra thông tin như thế nào thì anh T cung cấp thông tin cho anh M như thế dẫn đến việc ô đất không đúng với thực tế và chỉ đồng ý trả cho anh M số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nhưng không trả ngay được mà phải đi đòi tiền của chị T1 thì mới có để trả cho anh M.

Đối với tiền phạt cọc anh T đề nghị anh M không phạt theo như hợp đồng với lý do anh M chủ quan tin lời chị T1 nên không đến tận nơi để xem đất dẫn đến việc đưa ra thông tin cho anh M không đúng như thực tế do chị T1 gửi sai vị trí.

[5] Đối với chị Chu Thị T1 là người nhận đặt cọc của anh Trần Văn T số tiền 80.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhưng giữa chị T1 và anh Nguyễn Thành M không có giao dịch, thỏa thuận gì nên Hội đồng xét xử không đưa chị T1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[6] Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Mặc dù đây không phải là đất của anh T, nhưng trong hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện anh T đồng ý bán cho anh M diện tích đất 6.000m² thuộc thửa

số 71-1, tờ bản đồ số 6; địa chỉ thửa đất tại xã Đồng Cừ, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ (trong Giấy chứng nhận thể hiện thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận mang tên Hà Văn T với diện tích 620m²). Bản thân anh T cũng thừa nhận do tin tưởng thông tin mà chị T1 đưa ra cho anh T là có đường bê tông, đường rộng 3,5m nhưng thực tế không có đường đổ bê tông và chính anh T cũng thỏa hiệp với anh M là anh T sẽ đổ bê tông nhưng anh M không đồng ý nhận chuyển nhượng. Như vậy lỗi dẫn đến việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do anh T nên anh T phải thực hiện việc bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Do đó yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành M được chấp nhận. Buộc anh Trần Văn T phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thành M tổng số tiền 100.000.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên về giải quyết vụ án là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể án phí sơ thẩm là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

Do các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Trần Văn T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116 ; 117; 118 142; 328 và Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành M đối với anh Trần Văn T.

Buộc anh Trần Văn T phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Thành M tổng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất được ký kết ngày 25/4/2022 giữa bên nhận đặt cọc anh Trần Văn T với bên đặt cọc anh Nguyễn Thành M.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, anh Nguyễn Thành M có đơn đề nghị thi hành án mà anh Trần Văn T chưa trả được số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Thành M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005112 ngày 06/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

- Buộc anh Trần Văn T phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

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

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 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 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

- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; văn phòng

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

Nguyễn Thị Trang Nhung