

Bản án số:05A/2024/DS-ST
Ngày: 08 - 5 - 2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc và phạt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm P - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hải
2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:Bà Nguyễn Thị Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:29/2023/TLST- DS, ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và phạt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:02/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn An T, xã Quang T, huyện Tứ K, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M là: Bà Dương Mỹ Thiện, sinh năm 1993 và ông Nguyễn Văn Toán, sinh năm 1994 - Đều là Luật sư Công ty Luật TNHH HTM và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ: số 70, ngõ 203, đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn An T, xã Quang T, huyện Tứ K, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn An T, xã Quang T, huyện Tứ K, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tú là ông Bùi Văn M.

2. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: thôn An T, xã Quang T, huyện Tứ K, tỉnh Hải Dương.

- Người làm chứng: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn An T, xã Quang T, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

(Tại phiên tòa có mặt ông M, bà Thiện, ông Toán. Vắng mặt ông P, bà Tú, bà Hương, ông Cẩm)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Bùi Văn M trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

Do có nhu cầu mua đất để ở và ông Nguyễn Văn P có nhu cầu muốn bán đất nên vào ngày 20/7/2022 tại nhà ông Nguyễn Văn P, ông M và ông P có lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng đặt cọc, ông P bán cho ông M 100 m² đất ở tại thửa đất số 328 và 359 tờ bản đồ số 6 địa chỉ tại thôn An Tứ, xã Quang Trung, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương với giá 750 triệu đồng, ông M đặt cọc trước cho ông P 215 triệu đồng và trong thời hạn từ ngày 20/7/2022 đến hết 16 giờ ngày 20/8/2022 ông P phải làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho tôi tại cơ quan có thẩm quyền.

Thực hiện theo hợp đồng đặt cọc, ngày 20/7/2022 tại nhà ông M ở thôn An Tứ, xã Quang Trung, ông M đã giao cho ông P số tiền 215 triệu đồng, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản vì việc này đã được ghi trong hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên khi giao nhận tiền có ông Nguyễn Văn C là người cùng thôn chứng kiến và ông Cẩm cũng có văn bản thể hiện quan điểm về việc này gửi cho tôi và tôi đã gửi kèm theo đơn khởi kiện.

Sau khi nhận tiền đặt cọc của, đến hết ngày 20/8/2022 ông P không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông M tại cơ quan có thẩm quyền, ông M đã nhiều lần yêu cầu ông P, tạo điều kiện về thời gian để ông P thực hiện nhưng ông P cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng. Vì là hàng xóm nên ông M đã sang nói chuyện nếu không chuyển nhượng được thì trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc nhưng ông P cũng không trả. Sự việc kéo dài đến nay đã hơn 01 năm gây thiệt hại về mặt kinh tế nên ông M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P trả lại cho ông số tiền 215 triệu đồng mà đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc nêu trên và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 215 triệu đồng (tiền phạt cọc). Tổng cộng 430 triệu đồng.

- Đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông P không đến Tòa án làm việc, không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, không tham gia phiên hòa giải cũng như không tham gia phiên tòa.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày: khi ông đang ở nhà ông Bùi Văn M thì có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông P và ông M.

Ông P cam kết bán và ông M cam kết mua của ông P diện tích 100 m² đất với tổng giá trị là 750 triệu đồng, ông P đã yêu cầu ông M đặt cọc số tiền 215 triệu đồng và trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/7/2022 đến hết 16 giờ ngày 20/8/2022 sẽ hoàn tất việc mua bán, khi đó ông M sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 535 triệu đồng. Đồng thời ông P và ông M cam kết với nhau, hết thời hạn nêu trên ông P không thực hiện được việc ký hợp đồng mua bán công chứng, tách thửa sang tên cho ông M thì sẽ phải trả lại ông M số tiền đã đặt cọc và bồi thường cho ông M gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Ngược lại nếu ông M không mua đất nữa thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Tại phiên tòa:

- Ông M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M để buộc ông P phải trả lại ông M số tiền 215 triệu đồng đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/7/2022 và tiền phạt cọc là 215 triệu. Tổng cộng là 430 triệu đồng.

-Đại diện VKSND huyện Tứ Kỳ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm P, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đến trước thời điểm HĐXX nghị án và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 227 Bộ luật TTDS; Các Điều 116, 117, 274, 275, 280, 328, 357, 468 BLDS 2015; Nghị Quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M. Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông M số tiền đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 20/7/2022 là 215 triệu và số tiền phạt cọc là 215 triệu. Tổng cộng ông P phải trả cho ông M số tiền là 430 triệu đồng.

- Về án phí: Ông P phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Bùi Văn M có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông M số tiền 215 triệu đồng mà ông đã đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2022 và số tiền phạt cọc là 215 triệu đồng. Vì vậy xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng dân sự" được quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

[1.2] Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án ông Nguyễn Văn P sinh sống tại thôn An Tứ, xã Quang Trung, huyện Tứ Kỳ. Do đó TAND huyện Tứ Kỳ thụ lý để giải quyết là đúng về thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.3] Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông P, bà Hương theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét yêu cầu của ông Bùi Văn M thì thấy: Căn cứ vào lời trình bày của ông Bùi Văn M, Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 20/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn P và ông Bùi Văn M, lời trình bày của người làm chứng là ông Nguyễn Văn C. HĐXX có đủ cơ sở xác định vào ngày 20/7/2022 giữa ông P và ông M có ký Hợp đồng đặt cọc, theo đó ông P đồng ý bán cho ông M diện tích 100 m² đất tại thửa đất số 328 và 359 tờ bản đồ số 6 có địa chỉ tại thôn An Tứ, xã Quang Trung, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương được UBND huyện Tứ Lộc cấp GCN QSD đất mang tên Nguyễn Văn P trị giá 750 triệu đồng, ông M đã giao cho ông P số tiền đặt cọc là 215 triệu đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ tiền cọc (20/7/2022 đến 16 giờ ngày 20/8/2022) ông P phải có trách nhiệm làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục hoàn tất ông M sẽ thanh toán cho ông P số tiền còn lại là 535 triệu đồng. Ông P và ông M cam kết: Nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên; Bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua thì phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền bên mua đã đặt cọc cho bên bán. Sau khi nhận tiền đặt cọc của ông M, đã hết thời gian để làm thủ tục chuyển nhượng được nêu trong hợp đồng nhưng ông P không làm thủ tục liên quan đến việc mua bán diện tích 100 m² đất nêu trên cho ông M tại cơ quan có thẩm quyền nên yêu cầu của ông M về việc yêu Tòa án buộc ông P phải trả lại ông M số tiền 215 triệu đồng đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.2] Về khoản tiền phạt cọc: Theo Hợp đồng đặt cọc thì trong trường hợp bên bán không bán, không chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng đặt cọc thì phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Ông M đã đặt cọc cho ông P số tiền 215 triệu đồng và yêu cầu này của ông M được Tòa án chấp nhận nên việc ông M yêu cầu Tòa án buộc ông P phải bồi thường số tiền phạt cọc là có căn cứ cần được chấp nhận. Tổng số tiền ông P phải hoàn trả và bồi thường là 430 triệu đồng.

[3] Trong vụ án, theo lời khai của ông M thì ông P và bà Hương là vợ chồng, Tòa án đã triệu tập bà Hương đến Tòa án làm việc và tham gia phiên tòa nhưng bà Hương vắng mặt không có lý do, không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của ông M. Bên cạnh đó, ông M xác định khi ông đưa tiền đặt cọc cho ông P thì bà Hương không có nhà và cũng không chứng kiến việc đưa tiền, sau này khi xảy ra tranh chấp thì bà Hương mới biết đến việc đặt cọc mua đất. Mặt khác,

ông M xác định số tiền dùng để đặt cọc là tài sản chung vợ chồng của ông với bà Tú và yêu cầu của ông M được chấp nhận nên trong vụ án này Tòa án buộc ông P phải thanh toán trả cho ông M, bà Tú tổng số tiền là 430 triệu đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông Bùi Văn M được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273BLTTDS 2015; các Điều 116, 117, 274, 275, 280, 328, 357, 468BLDS 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về ... án phí và lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn M. Buộc ông Nguyễn Văn P phải trả cho ông Bùi Văn M và bà Lê Thị T số tiền 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng); trong đó tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2022 là 215.000.000đ và tiền phạt cọc là 215.000.000đ

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành những khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn P phải chịu 21.200.000đ (Hai mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Trả lại ông Bùi Văn M số tiền 10.600.000đ (mười triệu sáu trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000132 ngày 09/10/2023 tại Chi cục THADS huyện Tứ Kỳ.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THA dân sự huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

Nguyễn Xuân Thành

