TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH HÓA
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 27/3/2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH HOÁ, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Thiện Hoàng;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đức Tuế;

2. Bà Nguyễn Thị Tâm.

Thư ký phiên tòa:Ông Trần Thanh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Đại Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên, tham gia phiên toà: Ông Đinh Ngọc Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/3/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2023/TLST-DS ngày 05/7/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ma Quang B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Xóm ĐB, xã BY, huyện ĐH, tỉnh TN.

**Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn*: Ông Bùi Doãn S , sinh năm 1971. Địa chỉ: Xóm Tn, xã TH, huyện ĐH, tỉnh TN, *(có mặt).*

2. Bị đơn:

- Ông Ma Đình Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Xóm T, (nay là xóm P), xã TĐ, huyện ĐH, tỉnh TN.

- Chị Nguyễn Thị K, (Kh), sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn TP, xã VL, huyện HH, tỉnh TB.

**Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn Nguyễn Thị K*: Ông Ma Đình Đ, sinh năm 1969. Địa chỉ: Xóm T, (nay là xóm P), xã TĐ, huyện ĐH, tỉnh TN, *(có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ma Quang B và người đại diện theo uỷ quyềntrình bày:*

Do ở gần và biết vợ chồng ông Đ , chị K có thửa đất ao ở lòng hồ Đá Bay,xã Bình Yên, huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyêncó diện tích 3.801,3m^2

đất,thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 21 do bố mẹ để lại và muốn bán lên ông B đã đến hỏi mua thì vợ chồng ông Đđồng ý. Do thửa đất nêu trên ông Đchưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 20/10/2020 tại nhà ông B, giữa ông B, ông Đvà chị K có lập Hợp đồng đặt cọc để nhằm mua thửa đất nêu trên với giá 100.000.000 đồng. Ông B đặt cọc cho vợ chồng ông Đsố tiền là 70.000.000 đồng vàthoả thuận trong thời hạn là 180 ngày (06 tháng) kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc thì ông Đphải làmthủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó lập hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtcho ông B. Hết thời hạn trên,ông Đchưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay ông Đvà chị K cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có đến nhà, gọi điện hỏi, yêu cầu trả tiền đặt cọc, phạt cọc nhưng ông Đkhông trả, chị K thì về quê Thái Bình. Sau đó ông B đi tìm hiểu thì mới biết diện tích đất ao của lòng hồ Đá Bay do xã Bình Yên đang quản lý và chưa thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Theo nội dung đơn khởi kiện,ông B yêu cầu ông Đ , chị K phải trảcho ông B 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 210.000.000 đồngtiền phạt coc, tổng cộng là 280.000.000 đồng. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngày hôm nay, ông B tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đvà chị K phải trả70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 140.000.000 đồngtiền phạt, tổng cộng là210.000.000 đồng.

** Về phía bị đơn ông Ma Đình Đ và là người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị K trình bày:*

Việc ông B khaingày 20/10/2020 tại nhà ông B, vợ chồng ông Đvà chị K có lập Hợp đồng đặt cọc với ông B để bán thửa đất nêu trên với giá 100.000.000 đồng là không đúng. Theo ông Đ , trước đó khoảng 02 ngày (có lúc ông Đkhai là 6 tháng) ông B cho vợ chồng ông Đvay 25.000.000 đồng nhưng không có viết giấy tờ gì. Sau đó ông B nói để cho ông B 10 mét đất ao chiều rộng (chiều giáp mặt đường liên xã), chiều dài 40 mét để ông B làm lán thả cá (có lúc ông Đkhai cho mượn thả cá) và ông B sẽ trả cho ông Đ130.000.000 đồng và được ông Đđồng ý nhưng ông Đnói khi nào Nhà nước thu hồi đất thì ông B phải trả lại đất cho ông Đ . Ông B đã trả trước cho ông Đ45.000.000 đồng(không có giấy tờ gì) cộng 25.000.000 đồng vay nợ trước là 70.000.000 đồng, số tiền còn lại sau đó ông B cũng không trả, việc để đất ao cho ông B không thành.Ngày 20/10/2020 giữa chị K và ông B tự lập hợp đồng đặt cọc như thế nào ông Đkhông biết, do mắt kém nên ông không đọc mà chỉ ký, ghi họ tên vào hợp đồng và xác định không bị ai đe dọa, ép buộc. Quá trình giải quyết vụ án ông Đxác định đúng chữ ký và họ tên trong hợp đồng do ông B giao nộp là của ông Đvà vợ là chị K . Ông Đnhận là tại nhà ông B, ông Đđã được cầm và nhận hai lần tiền của ông B với tổng số tiền là 70.000.000 đồng như ông B trình bầy và đưa cho vợ là chị K cầm, sau này đã chi tiêu hết.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đphải trả số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng,ông Đđồng ý nhưng khi nào có tiền ông Đsẽ trả. Số tiền phạt cọc ông Đkhông đồng ý vì không có việc đặt cọc.

Chị Nguyễn Thị K vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ủy thác thu thập tài liệu chứng cứ, chị K trình bày:Vào giữa năm 2019 vợ chồng chị K và ông Đcó ký hợp đồng cho ông B nuôi thả cá trên diện tích đầm ao là 3.801,3m^2, tại thửa số 08, tờ bản đồ số 08, thuộc xóm Đá Bay, xã Bình Yên, huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 20/10/2020 vợ chồng chị K tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với ông B, ông B có nói việc ký hợp đồng chỉ để nuôi thả cá nên chị không đọc nội dung hợp đồng. Vợ chồng chị K đã nhận tiền của ông B là 02 lần, tổng số tiền là 70.000.000 đồng là đúng. Nay ông B khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị K trả số tiền đặt cọcvà số tiền phạt cọc là 280.000.000 đồng thì chị K không đồng ý, chị K chỉ nhất trí trả ông B số tiền 70.000.000 đồng. Do nay chị K ở xa, công việc bận nên chị K đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt chị K , chị K ủy quyền cho ông Đgiải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phần tranh luận: Các bên đương sự không có tranh luận gì.

Trước khi nghị án, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật tố tụng. Việc cấp giao tống đạt văn bản tố tụng, việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, thủ tục tố tụng, thực hiện quyền, nghĩa vụ của đương sự đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng công khai tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát xác định:

Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 20/10/2020 giữa ông Ma Quang B với ông Ma Đình Đ, chị Nguyễn Thị Kkhông vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Ông Đvà chị K đều trình bày có nhận số tiền 70.000.000 đồng tuy nhiên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và không đọc nội dung hợp đồng mà chỉ ký là không có căn cứ. Tuy nhiên phải xác định có một phần lỗi của bên nhận đặt cọc.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 36, 39, 40, 147, 157, khoản 1 và khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116,117,118, 275, 276, 278, 288, 328, 351, 357, 364; 385, 386, 401, 468 Bộ luật dân sự. 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 và lệ phí Tòa án.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ma Quang B. Buộc bị đơn ông Ma Đình Đ và chị Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 70.000.000 đồng và một phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Chi phí tố tụng và án phí ông B và ông Đ , chị K phải chịu theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy vụ án được đưa ra xét xử công khai ngày hôm nay.

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. Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mà bị đơn ông Ma Đình Đ có nơi cư trú tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên và Hợp đồng đặt cọc được ký kết và thực hiện tại huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35,39, 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp lấy lời khai của đương sự, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị K vắng mặt tại phiên toà, tuy nhiên chị K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và uỷ quyền cho ông Ma Đình Đ tham gia phiên tòa. Vì vậy Toà án tiến hành xét xử vắng mặt chị K là đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Vềyêu cầu khởi kiện của ông Ma Quang B xét thấy:

Ông Ma Đình Đ và chị Nguyễn Thị K cho rằng không ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ma Quang B, không rõ nội dung hợp đồng. Việc nhận số tiền 70.000.000 đồng là để cho ông B mượn ao, làm lán để thả cá. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông B đã cung cấp cho Tòa án bản chính hợp đồng đặt cọcngày 20/10/2020 có chữ ký của các bên đương sự, các đương sự xác nhận đúng chữ ký của mình. Số tiền đặt cọc nêu trong hợp đồng là 70.000.000 đồng đúng với số tiền ông Đvà chịKhương khai đã nhận tại nhà ông B, không có giấy nhận tiền nào khác và hai vợ chồng đã chi tiêu trong gia đình hết. Mục đích việc đặt cọc để bảo đảm giao kết sau khi ông Đvà chị K được cấp Giấy chứng nhậnquyền sử dụng đất sẽ ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B đối với diện tích 3.801,3m^2 đất,thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 21. Diện tích đất nêu trên đúng diện tích đất mà ông Đvà chị K đang quản lý, sử dụng để thả cá và nguồn gốc do bố mẹ ông Đđể lại. Ông Đ , chị K xác định cho mượn ao để thả cá nhưng lại nhận tiền của ông B để cho làm lán, rồi lại cho rằng có ký hợp đồng đặt cọc nhưng không rõ nội dung, trong khi hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo và không bị ai đe dọe, ép buộc là không có căn cứ. Vì vậy ngày 20/10/2020 giữa ông B và vợ chồng ông Đ , chị K có ký hợp đồng đặt cọc như ông B trình bày là có căn cứ,

đúng thực tế. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên. Nội dung hợp đồng đặt cọc, phạt cọc là hoàn toàn tự nguyện,không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là hợp pháp.

Sau khi ký hợp đồng, ông B đã giao 70.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Đvà chị K . Sau đó ngày 25/11/2020 ông Đcó đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Bình Yên xin tiếp tục được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên nhưng không được do diện tích đất ao hồ Đá Bay UBND xã Bình Yên đang quản lý và giao cho các hộ gia đình thả cá.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên không tiến hành đo đạc được do đương sự chỉ vị trí đất cho thuê, đặt cọc ở giữa lòng hồ, không xác định được vị trí cụ thể.

Qua xác minh, thu thập lài liệu, chứng cứ về diện tích đất nêu trên tại UBND xã Bình Yên và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Định Hóa cho thấy: Diện tích đất ao nêu trên trước đây là của ông Ma Đình Tiến (bố ông Đ) cùng với diện tích đất ao, hồ của nhiều hộ gia đình khác được đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp. Khoảng năm 1990 – 1993 khi Hợp tác xã giải thể thì thửa đất trên vẫn do UBND xã Bình Yên quản lý, mục đích để làm hồ điều tiết thuỷ lợi.Khi còn sống ông Ma Đình Tiến và đến nay là ông Đcóđơn đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi tổ chức lấy ý kiến nhân dân, tập thể xóm Đá Bay thì thửa đất trên vẫn được quy hoạch làm hồ thuỷ lợi. Ngày 09/01/2004 UBND xã Bình Yên đã có công văn trả lời cho ông Tiến và tại Công văn số 626/VB-CNVPĐKĐngày 04/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Định Hóa (trước khi ông Đký kết hợp đồng đặt cọc) đã trả lời cho ông Đbiết nhưng ông Đ , chị K vẫn ký kết Hợp đồng đặt cọc, nhận đặt cọc với ông B. Người đặt cọc là ông B nhà giáp liền kề hồ Đá Bay không tìm hiểu nắm bắt thông tin về thửa đất ao, điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại ký thỏa thuận đặt cọc với ông Đ , chị K . Nội dung ký kết trong hợp đồng đặt cọc là ông Đ , chị K làm thủ tục và để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung này không phải bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc tự quyết định được mà vào việc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ , chị K theo quy định của pháp luật hay không. Kết quả là thửa đất không đủ điều kiện, ông Đ , chị K không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không trả tiền đặt cọc, không chịu phạt cọc mới dẫn đến tranh chấp như hiện nay. Vì vậy, ông B, ông Đvà chị K đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nêu trên. Vì vậy cần chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông B. Buộcông Đvà chị K phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông B số tiền đã nhận đặt cọclà 70.000.000 đồngvà chấp nhận một phần yêu cầu tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng. Số tiền yêu cầu phạt cọc còn lại là 70.000.000 đồng không được chấp nhận. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phídân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận một phần. Vì vậy ông B, ông Đvà chị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật sung công quỹ Nhà nước.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ hết 300.000 đồng.Ông B đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên và tự nguyện chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 36, 39, 40, 147, 157, khoản 1 và khoản 2 Điều 227, Điều 271,273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116,117,118,275, 276, 278, 288, 328, 351, 357, 364,385, 386, 401, 468 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ma Quang B đối với ông Ma Đình Đ và chị Nguyễn Thị K.

Buộc ông Ma Đình Đ và chị Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Ma Quang B 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó 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 thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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; Điều 7, Điều 7a, 7b Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo:

*Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Ma Quang B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).Ông B đã nộp đủ chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ma Quang B phải chịu 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.000.000đ (bảy triệu đồng) theo

theo biên lai thu số 0003128 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.Ông Ma Quang Bđược hoàn trả số tiền chênh lệch là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Ma Đình Đ và chị Nguyễn Thị Kliên đới phải chịu 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn chị Nguyễn Thị K vắng mặt, báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Định Hoá (2 bản);
- Chi cục THADS huyện Định Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thiện Hoàng