TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HOÀNG MAI** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 25-4-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀNG MAI, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Huy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hướng

Ông Lê Sỹ Tiến

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Duyên -Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luyến - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hoàng Ngọc C, sinh năm 1982 (Có mặt).
Trú tại: Khối T, phường Q, thị xã H, Nghệ An.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Bá H, sinh năm 1986 (Vắng mặt).
Trú tại: Khối N, phường Q, thị xã H, Nghệ An.

- Người làm chứng: Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1991 (Vắng mặt).
Trú tại: Tổ dân phố Y, phường M, thị xã H, Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Hoàng Ngọc C trình bày:

Ngày 18/3/2022 anh có đặt cọc mua của anh Nguyễn Bá H 01 lô đất có diện tích 146,25 m2 nằm trong thửa đất số 272 tờ bản đồ số 10 tại khối T, phường Q với giá chuyển nhượng là 960.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 18/3/2022, anh và anh Nguyễn Bá H có lập hợp đồng đặt cọc, theo

đó anh đã đặt cọc cho anh Nguyễn Bá H số tiền 300.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền cọc này cho anh H. Việc đặt cọc được lập thành văn bản (Hợp đồng đặt cọc) có người làm chứng là anh Nguyễn Xuân T. Các bên tham gia đặt cọc, người làm chứng đều ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Thời hạn hợp đồng là 120 ngày, anh Nguyễn Bá H cam kết sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đủ diện tích, đất không có tranh chấp và không dính quy hoạch. Anh H cam kết nếu không chuyển nhượng tài sản thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc, anh Nguyễn Bá H không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh như đã cam kết, anh đã nhiều lần liên lạc với anh H để lấy lại tiền cọc, sau nhiều lần đòi anh H mới trả cho anh số tiền cọc là 40.000.000đ, số tiền còn lại anh H hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không trả tiền cọc cho anh. Nay anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Bá H phải trả cho anh số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Anh H đã trả được 40.000.000đ còn lại số tiền là 560.000.000đ (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Về phía bị đơn anh Nguyễn Bá H: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Bá H, anh H cũng đã nhận được các văn bản tố tụng của Toà án nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ ý kiến phản hồi gì đối với yêu cầu của anh C.

* *Người làm chứng anh Nguyễn Xuân T trình bày:* Ngày 18/3/2022 anh Hoàng Ngọc C có đặt cọc mua của anh Nguyễn Bá H 01 lô đất có diện tích 146,25 m2 nằm trong thửa đất số 272 tờ bản đồ số 10 tại khối T, phường Q với giá chuyển nhượng là 960.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 18/3/2022, anh C và anh H có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó anh C đã đặt cọc cho anh H số tiền 300.000.000 đồng và anh C đã giao đủ số tiền cọc này cho anh H. Việc đặt cọc được lập thành văn bản. Anh C và anh H có ký cam kết và điểm chỉ vào Hợp đồng đặt cọc, anh cũng ký tên và điểm chỉ vào trong Hợp đồng đặt cọc đó. Anh là người trực tiếp chứng kiến việc anh Nguyễn Bá H nhận đủ số tiền cọc 300.000.000 đồng của anh Hoàng Ngọc C.

Tại Biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất đai thì thửa đất số 272 tờ bản đồ số 10 tại khối T, phường Q, thị xã H hiện đã được tách làm 03 thửa gồm thửa số 475 đứng tên Nguyễn Bá S; thửa số 476 đứng tên Đậu Văn L và thửa số 477 đứng tên các đồng sở hữu là Nguyễn Bá Đ; Nguyễn Bá S; Nguyễn Bá K và Nguyễn Bá B. Không có thửa nào mang tên Nguyễn Bá H. Từ trước đến nay không ai đến làm thủ tục chuyển nhượng tách thửa cho anh Nguyễn Bá H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm

phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc C, buộc anh Nguyễn Bá H phải trả cho anh Hoàng Ngọc C số tiền đặt cọc và phạt cọc là 560.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn anh Nguyễn Bá H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Hoàng Ngọc C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu,chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Qua yêu cầu khởi kiện của anh C xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn anh Nguyễn Bá H hiện đang cư trú tại khối N, phường Q, thị xã H nên Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Trong đơn khởi kiện, Nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn Nguyễn Bá H; sau khi thu lý, Tòa án tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và xem như bị đơn từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về thời hiệu khởi kiện: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu trong vụ án này.

Về nội dung vụ án: Ngày 18/3/2022, anh Hoàng Ngọc C và anh Nguyễn Bá H có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh Nguyễn Bá H đồng ý bán cho anh Hoàng Ngọc C 01 lô đất có diện tích 146,25 m2 nằm trong thửa đất số 272 tờ bản đồ số 10

tại khối T, phường Q, thị xã H, tỉnh Nghệ An. Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng tổng số tiền 960.000.000 đồng; anh Hoàng Ngọc C đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 660.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 18/3/2022. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký và điểm chỉ của anh C, anh H và người làm chứng anh Nguyễn Xuân T. Xét hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm, không trái với đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều hoàn toàn tự nguyện. Do đó, hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn Bá H đã không thực hiện đúng như đã cam kết, vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc.

Ngoài ra ngày 02/12/2022 anh Nguyễn Bá H cũng đã có ý kiến thừa nhận không làm thủ tục chuyển nhượng được và cũng thống nhất đền lại tiền cọc theo hợp đồng hai bên đã thoả thuận. Và cũng thoả thuận thời gian trả số tiền đặt cọc và phạt cọc nhưng anh H không thực hiện theo lời trình bày.

Vì vậy, việc anh Hoàng Ngọc C yêu cầu anh Nguyễn Bá H trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc 300.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận. Anh H đã trả cho anh C số tiền 40.000.000đ nên cần buộc anh H phải tiếp tục trả cho anh C số tiền còn lại là 560.000.000đ

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của anh C được chấp nhận nên anh Nguyễn Bá H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Anh C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Ngọc C.

Buộc anh Nguyễn Bá H phải trả hoàn trả lại cho anh Hoàng Ngọc C số tiền đặt cọc và phạt cọc là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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, Điều 468 Bộ luật

Dân sự trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Bá H phải chịu 26.400.000đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Ngọc C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.200.000đồng (Mười ba triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008282 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn anh Hoàng Ngọc C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn anh Nguyễn Bá H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND thị xã Hoàng Mai;
- Chi Cục THADS thị xã Hoàng Mai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Nguyễn Hữu Huy