

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SẦM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 22/01/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phong

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thơm

Ông Nguyễn Viết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sầm sơn.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Sầm sơn: Tham gia phiên tòa

Ông Đỗ Anh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024. Tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 56/2023/TLST- DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXX-ST ngày 18 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1) *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn H – SN 1989

Địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

2) *Bị đơn:* Anh Vũ Văn N – SN 1993

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn; Vắng mặt bị đơn lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 8 năm 2023 cũng như qua khai báo, nguyên đơn trình bày: Ngày 23 tháng 6 năm 2023, do có nhu cầu mua đất ở nên anh đã mua của anh Vũ Văn N, địa chỉ: Thôn P, xã Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, thửa đất số 1452, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thôn P, xã Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, qua trao đổi thì anh được biết thửa đất của anh Vũ Văn N có nguồn gốc là của mẹ đẻ anh N là bà Phạm Thị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ngày 10/11/2022, vào sổ cấp GCN: CS00291, bà Đ tặng cho anh N vào ngày 18/11/2022 theo hồ sơ số 004343.TA.001./.; Sau khi thống nhất, hai bên đã lập văn bản thỏa thuận vào ngày 23/6/2023: Giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 1.600.000.000 đồng, anh H đặt cọc trước số tiền 1.500.000.000 đồng, sau hai tháng anh H sẽ giao nốt số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho anh N thì anh N sẽ có trách nhiệm làm các thủ tục hồ sơ liên quan đến việc sang tên đất cho anh H, chi phí chuyển nhượng do anh H chịu trách nhiệm

Trường hợp sau hai tháng, anh H không giao nốt số tiền còn lại 100.000.000 đồng cho anh N thì anh H sẽ mất số tiền cọc 1.500.000.000 đồng

Trường hợp sau hai tháng anh H giao nốt số tiền còn lại 100.000.000 đồng để hoàn thành việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà anh N từ chối không nhận và cản trở việc hoàn thiện thủ tục hồ sơ liên quan đến việc sang tên cho anh H thì anh N sẽ bị phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng $\times 2 = 3.000.000.000$ đồng.

Anh Vũ Văn N đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng vào ngày 23/6/2023 và đã cam kết nhận đủ số tiền đặt cọc. Quá trình đặt cọc tiền đất anh H và anh N làm văn bản thỏa thuận hai bên ký và điểm chỉ có mời văn phòng Thừa Phát Lại chứng kiến ghi nhận sự việc và đã được văn phòng Thừa Phát Lại thị xã Nghi Sơn lập vi bằng số 134/2023/VB-TPL ngày 23/6/2023.

Ngày 22/8/2023 anh H đến nhà anh N tại thôn P, xã Q, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa để giao số tiền còn lại 100.000.000 đồng cho anh N, nhưng anh N không có nhà, anh có liên lạc bằng điện thoại và gửi tin nhắn qua zalo cho anh N nhưng không nhận được câu trả lời, có mẹ của anh là bà Phạm Thị Đ ở nhà nhưng không biết anh N đi đâu; Tiếp đó đến ngày 23/8/2023 anh có đến nhà anh N một lần nữa để giao tiền, nhưng Nam vẫn không có nhà, anh gọi điện nhắn tin nhưng không nhận được câu trả lời, mẹ anh N có nhà nhưng cũng không biết anh N đi đâu, anh có nhắn tin hẹn anh N đến văn phòng công chứng Nam Thành tại thị trấn Tân Phong, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa để thực hiện việc công chứng sang tên cho anh H thửa đất mà hai bên đã thỏa thuận, nhưng anh N không phản hồi tin nhắn, điện thoại có đổ chuông nhưng không trả lời, anh N cố tình trốn tránh không thực hiện giao dịch, nên anh đã mời văn phòng Thừa Phát Lại thị xã Nghi Sơn lập vi bằng số 169/2023/VB-TPL ngày 23/8/2023

Cho đến ngày anh làm đơn khởi kiện ra Tòa án, anh N vẫn không liên lạc trở lại với anh để bán thửa đất mà hai bên đã thỏa thuận. Anh Vũ Văn N đã vi phạm nội dung thỏa thuận ngày 23/6/2023 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp

của anh vì vậy anh đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận ngày 23/6/2023 giữa anh và anh Vũ Văn N, buộc anh N phải thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận, theo đó anh Vũ Văn N phải bị phạt gấp hai lần số tiền đã đặt cọc cho anh H là 1.500.000.000 đồng $\times 2 = 3.000.000.000$ đồng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân TP Sầm Sơn phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký, nguyên đơn là đã thực hiện đúng quy định của bộ luật Tố tụng Dân sự và đưa ra quan điểm về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận thỏa thuận ngày 23/6/2023 giữa anh Lê Văn H và anh Vũ Văn N là có hiệu lực pháp luật; Buộc anh Vũ Văn N phải trả lại cho anh Lê Văn H số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng. Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn anh Lê Văn H khởi kiện anh Vũ Văn N là loại án: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, được quy định trong bộ luật Dân sự, Nam có hộ khẩu thường trú tại xã Q, thành phố S, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn và được tòa án thụ lý theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn được triệu tập tham gia tố tụng tại phiên tòa đến lần thứ hai, việc triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh N là đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn đề nghị xem xét công nhận thỏa thuận dân sự lập ngày 23/6/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn và đề nghị tuyên buộc anh Vũ Văn N phải chịu phạt cọc số tiền gấp hai lần là 3.000.000.000 đồng theo nội dung đã thỏa thuận do anh N vi phạm thỏa thuận.

Xuất phát từ việc nguyên đơn có nhu cầu được mua đất, bị đơn có nhu cầu được bán đất, hai bên đã lập văn bản thỏa thuận về việc mua bán đất, giá bán, tiền đặt cọc và thỏa thuận về việc mất cọc, phạt cọc như văn bản thỏa thuận đề ngày 23/6/2023 mà hai bên đã cam kết có chữ ký và điểm chỉ của hai bên, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật vì vậy văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 23/6/2023 là có hiệu lực pháp luật. thỏa thuận giữa hai bên và việc giao nhận tiền đặt cọc được ghi nhận bởi văn phòng thừa phát lại Thị

xã Nghi Sơn tại vi bằng số 134/2023/VB-TPL ngày 23/6/2023. Nguyên đơn và bị đơn đã cam kết trong văn bản thỏa thuận “*Trường hợp sau hai tháng anh H giao nốt số tiền còn lại 100.000.000 đồng để hoàn thành việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên mà anh N từ chối không nhận và cản trở việc hoàn thiện thủ tục hồ sơ liên quan đến việc sang tên cho anh H thì anh N sẽ bị phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng x 2 = 3.000.000.000 đồng.*” ngày 22/8/2023 và ngày 23/8/2023 anh Huy đã đến nhà anh N tại thôn P, xã Q để thực hiện việc giao số tiền còn lại 100.000.000 đồng cho anh N và cùng anh N làm thủ tục sang tên về đất nhưng không gặp được anh N, ngoài ra anh H còn gọi điện nhắn tin cho anh N nhưng anh N không trả lời điện thoại và tin nhắn, để làm bằng chứng cho sự việc trên anh H đã mời văn phòng thừa phát lại thị xã Nghi Sơn lập vi bằng số 169/2023/VB-TPL ngày 23/8/2023, ghi nhận lại sự việc. Việc đặt cọc tiền đất của nguyên đơn là đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng; Như vậy, anh N đã có lỗi trong việc cố tình trốn tránh, không có ở nhà trong thời gian cam kết, không liên lạc trở lại với nguyên đơn trong khoảng thời gian cam kết để thực hiện hợp đồng, như vậy lỗi là hoàn toàn là do bị đơn anh Vũ Văn N và Việc nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ. Tại khoản 2 điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “...*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”... Trong trường hợp này hai bên thỏa thuận là nếu vi phạm sẽ bị phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc; Bên nhận cọc đã trốn tránh không thực hiện hợp đồng, vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh nguyên đơn anh Lê Văn H. Buộc anh Vũ Văn N phải trả cho anh Lê Văn H gấp hai lần số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng theo cam kết đã thỏa thuận đề ngày 23/6/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 23.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0013765 ngày 09/10/2023 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 BLTTDS; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận văn bản thỏa thuận được lập ngày 23/6/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp pháp luật và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Buộc anh Vũ Văn N phải có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H gấp hai lần số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) (Trong đó tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng)

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền cho anh H thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trên dư số tiền còn nợ lại tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện, theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Về án phí: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 23.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0013765 ngày 09/10/2023. Tại chi cục thi hành án dân sự thành phố sầm sơn.

Bị đơn anh Vũ Văn N phải nộp 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng) tiền án phí DSST

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; Vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết.

Trường hợp bản án được quyết định 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; yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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 tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- Dương sự;
- VKSND TP. Sầm Sơn
- Chi cục THADS TP. Sầm Sơn;
- Lưu HSVA

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

(đã ký)

Lê Thị Phong