

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BG
TỈNH BG**

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

Bản án số: 45/2023/DS-ST
Ngày 19 tháng 7 năm 2023
V/V: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.
2. Bà Hoàng Thị Hồng.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố BG

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BG tham gia phiên tòa: Ông Đặng Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố BG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 72/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 705/TB-TA ngày 13/7/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 14, đường LTT 8, phường XG, thành phố BG, tỉnh BG.

(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Triệu Mạnh N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 341, đường TĐT, phường TX, thành phố BG, tỉnh BG.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D trình bày:

Thông qua người quen của anh là chị Ngụy Thị Hoài A, anh có biết anh Triệu Mạnh N. Ngày 10/5/2022, anh N có nói với anh là anh N nhận được một số lô đất ngoại giao thuộc dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đại Hoàng S, địa chỉ: Lô L4, đường Hùng V, phường Hoàng Văn Th, thành phố BG, tỉnh BG.

Cùng ngày 10/5/2022, anh và anh N đã ký Hợp đồng đặt cọc. Nội dung: anh đặt cọc cho anh N số tiền 710.000.000 đồng đặt cọc lô đất số Lô 4+5, phân lô LK18, địa chỉ thửa đất: dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG, thôn An P, xã Tân T, thành phố BG (chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đại Hoàng S, địa chỉ:

Lô L4, đường Hùng V, phường Hoàng Văn Th, thành phố BG, tỉnh BG). Anh N cam kết trong thời hạn 70 ngày, kể từ ngày đặt cọc, anh sẽ được ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Kể từ khi ký kết hợp đồng, đã quá thời hạn trong hợp đồng nhưng anh N không đảm bảo cho anh được việc ký kết hợp đồng với chủ đầu tư. Anh có yêu cầu anh N trả lại tiền cọc và bồi thường nhưng anh N khất lần, lần tránh. Anh N mới trả anh 120.000.000 đồng.

Anh có biết anh N chỉ là môi giới trung gian nhưng do tin tưởng anh N là người mà bạn anh giới thiệu nên anh vẫn ký hợp đồng đặt cọc với anh N. Việc Công ty Cổ phần Đại Hoàng S có ủy quyền hay có ký hợp đồng thỏa thuận nào với anh Triệu Mạnh N về việc ủy quyền cho anh N được nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất ở của dự án khu đô thị số 13 hay không thì anh không biết, anh không hỏi anh N. Anh và anh N khi ký hợp đồng chỉ giao hẹn với nhau là anh N sẽ đảm bảo cho anh trong thời hạn 70 ngày thì anh sẽ được ký kết hợp đồng với chủ đầu tư, còn cụ thể anh N liên hệ với ai như thế nào thì anh không biết. Số tiền đặt cọc anh đã chuyển cho anh N là tiền riêng của anh, không liên quan gì đến gia đình anh.

Anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc anh Triệu Mạnh N phải trả số tiền đặt cọc 710.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022. Do anh N đã trả anh 120.000.000 đồng. Số tiền anh N còn phải trả cho anh là 890.000.000 đồng.

Bị đơn anh Triệu Mạnh N trình bày:

Anh và anh Nguyễn Văn D chỉ có mối quan hệ quen biết thông qua một người bạn của anh tên là Ngụy Thị Hoài Anh. Anh D nói muốn nhờ anh giới thiệu cho anh D mua đất.

Anh có một người bạn là anh Đào Duy K. Anh K cùng làm môi giới bất động sản giống anh. Anh K nói với anh rằng anh K nhận được một số lô đất ngoại giao thuộc dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đại Hoàng S, địa chỉ: Lô L4, đường Hùng V, phường Hoàng Văn Th, thành phố BG, tỉnh BG.

Sau khi có thông tin trên từ anh K, anh có thông tin lại cho chị Hoài Anh và chị Hoài Anh thông tin lại với anh rằng anh D muốn mua 2 lô đất tại khu đô thị số 13. Sau đó, anh D đến gặp anh và có sự chứng kiến của chị Hoài Anh, anh và anh D lập hợp đồng đặt cọc. Nội dung: anh nhận đặt cọc cho anh D số tiền 710.000.000 đồng đặt cọc lô đất số Lô 4+5, phân lô LK18, địa chỉ thửa đất: dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG, thôn An P, xã Tân T, thành phố BG (chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đại Hoàng S, địa chỉ: Lô L4, đường Hùng V, phường Hoàng Văn Th, thành phố BG, tỉnh BG). Trong thời hạn 70 ngày, kể từ ngày đặt cọc, anh sẽ giúp anh D được ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Sau khi ký hợp đồng, anh đã được anh D chuyển khoản 710.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền của anh D, anh đã chuyển lại tiền cho anh K bằng hình thức chuyển khoản. Bản thân anh cũng chỉ là môi giới, trung gian, giới thiệu khách cho

anh K, thực tế giữa anh và Công ty Cổ phần Đại Hoàng S không có sự liên hệ, thỏa thuận hay ủy quyền nào của công ty với anh. Anh cũng không phải nhân viên công ty Cổ phần Đại Hoàng S. Theo như anh K nói lại với anh, anh K cũng chỉ là môi giới, trung gian như anh. Sau khi nhận tiền của anh, anh K chuyển cho một người khác (sau này anh mới biết tên là Quyên), và chị Quyên này còn chuyển cho một người tên là Hậu.

Lý do hết thời hạn trong hợp đồng đặt cọc mà anh không thực hiện được cam kết trong hợp đồng về việc đảm bảo việc ký hợp đồng giữa anh D với chủ đầu tư là do chị Hậu đang bị Công an tạm giam để điều tra. Việc chị Hậu bị tạm giam anh đã thông báo cho anh D biết trước 15 ngày trước khi hợp đồng đặt cọc hết hạn. Anh D có nhiều lần yêu cầu anh trả lại tiền cọc và bồi thường cho anh D nhưng do anh đã chuyển hết tiền cho anh K nên không có tiền trả cho anh D. Anh mới trả anh D được 120.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh D, quan điểm của anh là anh chỉ đồng ý trả tiền cọc, không đồng ý trả tiền phạt cọc cho anh D. Anh không đồng ý trả tiền phạt cọc cho anh D vì anh không có khả năng trả tiền cho anh D, hơn nữa, anh cũng là chỉ là người trung gian, chuyển tiền cho anh K. Anh không có lỗi gì như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Anh D không được ký hợp đồng với chủ đầu tư là do chị Hậu bị công an tạm giam, là lý do khách quan, không phải lỗi của anh.

* Tại Công văn số 22/CV-ĐHS ngày 12/4/2023, Công ty Cổ phần Đại Hoàng S cung cấp:

- Dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG do Công ty Cổ phần Đại Hoàng S là nhà đầu tư theo Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 30/5/2022 của UBND tỉnh BG về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG.

- Công ty Cổ phần Đại Hoàng S chưa thông báo mở bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất của dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG.

- Công ty Cổ phần Đại Hoàng S không ủy quyền hay ký hợp đồng thỏa thuận nào với anh Triệu Mạnh N được nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất ở của D án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG.

* Ngày 02/02/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D có đơn tố cáo anh Triệu Mạnh N về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đề nghị Tòa án chuyển đơn tố cáo của anh sang Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh BG để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 10/5/2023, Tòa án nhận được Công văn số 2055/CSĐT-VPCQCSĐT của Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh BG có nội dung: “Kết quả giải quyết đơn tố cáo của anh Nguyễn Văn D đối với anh Triệu Mạnh N: Hành vi của Triệu Mạnh N không đủ căn cứ để khởi tố về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng do bị đơn vắng mặt nên không hòa giải được.

* Tại phiên tòa ngày 20/6/2023, bị đơn vắng mặt nên HĐXX quyết định hoãn phiên tòa.

* Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn tiếp tục vắng mặt.

* Nguyên đơn anh Nguyễn Văn D trình bày: Anh xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu anh Triệu Mạnh N phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 710.000.000 đồng. Do anh N đã trả anh 120.000.000 đồng. Số tiền anh N còn phải trả cho anh là 590.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BG phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Triệu Mạnh N phải trả cho anh Nguyễn Văn D số tiền 590.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Văn D đối với số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

- Về án phí: Anh Triệu Mạnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn trả anh Nguyễn Văn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của của đương sự: Bị đơn anh Triệu Mạnh N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh N.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022 nên cần xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Bị đơn cư trú tại thành phố BG nên Tòa án nhân dân thành phố BG thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa các bên ngày 10/5/2022, thời hạn theo thỏa thuận là 70 ngày. Ngày 07/12/2022 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[4] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D yêu cầu anh Triệu Mạnh N phải trả số tiền đặt cọc 710.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2022. Do anh N đã trả

120.000.000 đồng nên anh D yêu cầu anh N phải trả số tiền 890.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, anh D thay đổi yêu cầu khởi kiện, xin rút yêu cầu buộc anh N trả 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của anh D không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên cần chấp nhận, đồng thời đình chỉ yêu cầu của anh D về việc buộc anh N trả 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn đối với số tiền 590.000.000 đồng: Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh D và bị đơn anh N đều thừa nhận ngày 10/5/2022 các bên có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện: “Bên A(Triệu Mạnh N) đồng ý nhận tiền cọc của bên B (Nguyễn Văn D) là 710.000.000 đồng, đặt cọc lô đất số lô 4+ 5 tại phân lô LK18, địa chỉ thửa đất: Dự án khu đô thị số 13, phân khu số 2 thành phố BG, chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đại Hoàng S, địa chỉ: Lô L4, đường Hùng V, phường Hoàng Văn Th, thành phố BG, tỉnh BG. Bên A cam kết với bên B thời gian vào hợp đồng với chủ đầu tư không quá 70 ngày kể từ ngày đặt cọc”. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh D đã giao đủ cho anh N số tiền 710.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Hết thời hạn đặt cọc, anh D không được ký kết hợp đồng với chủ đầu tư như anh N đã cam kết. Anh D có nhiều lần đòi tiền nhưng anh N chỉ trả cho anh D 120.000.000 đồng. Quá trình làm việc tại Tòa án, anh N đồng ý có trách nhiệm thanh toán số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc đã ký cho anh D. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D buộc anh Triệu Mạnh N phải hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại là 590.000.000 đồng theo quy định tại Điều 116, khoản 1 Điều 275, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh D đối với số tiền 590.000.000 đồng được chấp nhận nên anh N phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, cụ thể số tiền án phí anh N phải chịu là 27.600.000 đồng. Nguyên đơn anh D được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 429, Điều 116, khoản 1 Điều 275 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D đối với anh Triệu Mạnh N, buộc anh Triệu Mạnh N trả anh Nguyễn Văn D số tiền đặt cọc còn lại là 590.000.000 đồng (năm trăm chín mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/5/2022.

2. Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Văn D đối với anh Triệu Mạnh N về số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 10/5/2022.

3. Về án phí:

3.1. Anh Triệu Mạnh N phải chịu 27.600.000 đồng (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn trả anh Nguyễn Văn D số tiền 19.550.000 đồng (mười chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001997 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh BG;
- VKS TP BG,
- CCTHA dân sự TP BG,
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Phương Thảo