

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày 04-01-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Như

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Hải

2. Bà Phạm Thị Kim Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLST-DS ngày 07 ngày 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Quốc B; nơi cư trú: Số 162 Nguyễn Hữu Th, Tổ 7, khu phố Tân Ph, phường Phú M, thị xã Phú M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Phí Ngọc T; nơi cư trú: Số nhà 12 ngõ Đống B, tổ đường 5/3 (nay là Tổ dân cư số 4) phường Quán T, quận Hồng B, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi Tòa án, nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 03/3/2022, anh Phí Ngọc T có liên hệ với anh trao đổi với nội dung: Anh T có nhu cầu chuyển nhượng diện tích 1027m² đất, tại thửa đất số 547 tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 966602 mang tên anh T. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 (Một tỷ, bốn trăm triệu) đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thỏa thuận 30 ngày sau các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì anh sẽ trả hết số tiền còn lại. Do các bên không gặp nhau được nên chỉ thỏa thuận miệng qua hình thức gọi điện thoại và qua tin nhắn Zalo, không lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản.

Cùng ngày 03/3/2022, sau khi thỏa thuận xong thì anh chuyển khoản cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó anh T điện thoại cho anh nói không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa, đồng ý trả lại tiền cọc cho anh và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Anh đồng ý và đến ngày 08/3/2022, anh T chuyển khoản trả cho anh số tiền 250.000.000 đồng (Trong đó có 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc), anh T nhắn còn 150.000.000 đồng tiền phạt cọc sẽ trả lại cho anh sau. Tuy nhiên, đến nay anh T không trả tiếp cho anh số tiền phạt cọc này.

Anh Nguyễn Quốc B khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 giữa anh và anh Phí Ngọc T, buộc anh Phí Ngọc T tiếp tục trả cho anh số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 4 năm 2022 (Do Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành lấy lời khai) và Bản tường trình ngày 13/12/2022 anh B gửi Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, anh Nguyễn Quốc B thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị anh Phí Ngọc T phải trả cho anh số tiền 150.000.000 đồng phạt cọc còn thiếu.

Bị đơn là anh Phí Ngọc T trình bày:

Ngày 03/3/2022 anh Nguyễn Quốc B có liên lạc qua điện thoại đề nghị anh chuyển nhượng cho anh B diện tích đất 1027m², tại thửa đất số 547 tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 966602 mang tên người sử dụng đất Phí Ngọc T với giá 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng, anh T đồng ý. Anh B chuyển tiền đặt cọc trước cho anh 200.000.000 đồng, số tiền này là do anh B tự đề xuất, không có thỏa thuận và không lập hợp đồng đặt cọc. Anh B hẹn sang tuần sau sẽ chuyển nốt số tiền 1.200.000.000 đồng sau khi hai bên ký kết giấy tờ. Tuy nhiên, sau đó anh B thông báo cho anh về việc anh B phải thực hiện trích lục lô đất và thời gian trích lục không biết bao giờ mới xong nên chưa chuyển nốt số tiền còn lại cho anh được. Do đó, anh không đồng ý vì theo thỏa thuận từ trước với nhau và anh đang cần tiền nên anh đã đề nghị không thực hiện hợp đồng, anh B đồng ý. Sau đó, anh chuyển trả lại cho anh B số tiền 200.000.000 đồng là tiền cọc và thêm 50.000.000 đồng là tiền đền bù cọc. Anh khẳng định số tiền 50 triệu đồng

trên là tiền phạt cọc. Mặc dù trong tin nhắn Zalo anh có nhắn cho anh B với nội dung “Anh mới chuyển 200tr tiền cọc + 50 tr tiền đền cọc”; “Còn 150 triệu tầm mai anh chuyển nốt” nhưng sau khi kiểm tra giao dịch thì anh thấy rằng giữa anh và anh B không có thỏa thuận với nhau về việc nếu không thực hiện việc mua bán đất với nhau nữa thì sẽ bị đền bù số tiền như vậy. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc B vì cho rằng đây chỉ là tin nhắn trao đổi sơ bộ, không có tính pháp lý. Hợp đồng đặt cọc phải được lập bằng văn bản, hai bên chủ thể ký kết phải đủ năng lực và sau khi chuyển số tiền 250.000.000 đồng cho anh B xong thì anh kiểm tra giao dịch thì thấy rằng giữa anh và anh B không có thỏa thuận về việc phạt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc B về việc yêu cầu anh phải trả tiếp 150.000.000 đồng tiền phạt cọc còn thiếu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh T công nhận những nội dung tin nhắn giữa anh và anh B trong mục tin nhắn Zalo và tài liệu sao kê tài khoản của Ngân hàng Vietcombank được anh B cung cấp cho Tòa án là đúng. Anh không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn trình bày gửi Tòa án giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả tiếp số tiền phạt cọc còn thiếu là 150.000.000 đồng, bị đơn là anh Phí Ngọc T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228; khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, chi, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B:

+ Buộc anh Phí Ngọc T phải trả cho anh Nguyễn Quốc B số tiền phạt cọc còn thiếu là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là anh Phí Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Quốc B 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005915 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là anh Phí Ngọc T có nơi cư trú tại phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Quốc B vắng mặt nhưng có đề nghị xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 giữa anh Nguyễn Quốc B và anh Phí Ngọc T và buộc anh Phí Ngọc T trả tiếp cho anh B số tiền phạt cọc còn thiếu là 150.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn thay đổi chỉ đề nghị Tòa án buộc anh Phí Ngọc T phải trả tiếp số tiền phạt cọc còn thiếu là 150.000.000 đồng vì giữa anh và anh T đã tự thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng, chỉ giải quyết về số tiền phạt cọc nhưng nay do anh T không thực hiện trả tiền phạt cọc theo thỏa thuận nên anh đề nghị anh T phải trả tiếp số tiền này. Xét, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là phù hợp theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn là anh Phí Ngọc T phải trả tiếp cho anh Nguyễn Quốc B 150.000.000 đồng là tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1.1] Nội dung trao đổi tin nhắn Zalo giữa anh Nguyễn Quốc B và anh Phí Ngọc T thể hiện: Anh Nguyễn Quốc B nhắn cho anh T: “*Em chuyển cọc 200t mua đất châu pha tờ 22 thửa 547 giá tiền 1.400.000.000 đồng (1 tỷ 400 trăm triệu)*” và được anh T nhắn lại: “*Anh vừa nhận được 200 triệu tiền cọc đất của em rồi*”. Anh

Phí Ngọc T nhắn cho anh Nguyễn Quốc B với nội dung: “*Anh mới chuyển 200tr tiền cọc + 50 tr tiền đền cọc*”; “*Còn 150 triệu tâm mai anh chuyển nốt*”.

[3.1.2] Tài liệu sao kê tài khoản do Ngân hàng Vietcombank cung cấp thể hiện: Ngày 03/3/2022 anh Nguyễn Quốc B có chuyển khoản cho anh Phí Ngọc T số tiền 200.000.000 đồng và ngày 08/3/2022 anh Phí Ngọc T chuyển khoản cho anh B số tiền 250.000.000 đồng tiền cọc đất và đền bù cọc.

[3.2] Như vậy, giữa anh Nguyễn Quốc B và anh Phí Ngọc T có việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc bằng miệng để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 1027m², tại thửa đất số 547 tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 966602 mang tên người sử dụng đất Phí Ngọc T. Theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức của giao dịch dân sự có thể được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Các bên xác lập hợp đồng vào ngày 03/3/2022 nên áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Đặt cọc thì không bắt buộc hợp đồng phải được ký kết bằng văn bản. Tại thời điểm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đều đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc giữa anh Nguyễn Quốc B và anh Phí Ngọc T là thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Bị đơn là anh Phí Ngọc T cho rằng, sau khi chuyển khoản số tiền 250.000.000 đồng cho anh B với nội dung trả tiền cọc đất và đền bù cọc thì anh kiểm tra lại thấy giữa anh và anh B không có thỏa thuận về việc phạt cọc nên không đồng ý trả cho anh B số tiền 150.000.000 đồng phạt cọc còn lại. Tuy nhiên, qua các tin nhắn Zalo, qua sao kê của Ngân hàng thì thấy rằng ý thức chủ quan của anh T là chấp nhận việc phạt cọc trên. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*nếu bên nhận đặt cọc từ chối 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..*”. Việc anh T cho rằng do cần tiền để giải quyết công việc sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất nhưng anh B thông báo với anh về việc phải thực hiện trích lục lô đất và thời gian trích lục không biết khi nào mới hoàn thành và phải hoàn thành thì anh B mới trả hết tiền cho anh. Anh T cho rằng anh B đã vi phạm nên anh T không đồng ý thực hiện hợp đồng và chuyển trả lại cho anh B số tiền 250.000.000 đồng là tiền cọc và tiền đền bù cọc nhưng anh không cung cấp được các tài liệu để chứng minh về việc anh B vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Như vậy, có căn cứ khẳng định giữa anh Nguyễn Quốc B và anh Phí Ngọc T đã thỏa thuận hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/3/2022 thông qua hình thức trao đổi điện thoại và thể hiện qua tin nhắn Zalo. Do bị đơn là anh Phí Ngọc T không thực hiện hợp đồng, đề xuất chấm dứt hợp đồng, đồng ý chuyển trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho nguyên đơn là anh

Nguyễn Quốc B nên được anh B chấp nhận. Tuy nhiên, do anh Phí Ngọc T là bên nhận đặt cọc chỉ trả cho anh B số tiền 250.000.000 đồng (là tiền đặt cọc và phạt cọc), không trả tiếp số tiền 150.000.000 đồng là vi phạm nên việc anh B đề nghị Tòa án tuyên buộc anh T phải trả tiếp số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119, 328, 423; khoản 1 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, chi, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Quốc B: Buộc anh Phí Ngọc T phải trả cho anh Nguyễn Quốc B số tiền phạt cọc còn thiếu là 150.000.000 (*Một trăm năm mươi triệu*) đồng.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là anh Phí Ngọc T phải chịu 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Quốc B 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005915 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo:

Bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, tự nguyện, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hải Phòng;
- VKSND TP Hải Phòng;
- Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Trần Thị Quỳnh Như

