

Bản án số: **20/2020/DS-ST**

Ngày: 30 - 09 - 2020

V/v : tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh Thủy**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Ngô Văn Sỹ**

2. Ông **Nguyễn Văn Dũng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Chu Thị Phương Thùy** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Võ Quang Tiến** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2020/TLST- DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Trương Thanh H** – sinh năm 1986 và bà **Hồ Thị Nh** – sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ 37, phường HKN, quận LC, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Minh D** – sinh năm 1974 và ông **Hồ K**.

Nơi cư trú cuối cùng: 126 NHT, phường HM, quận LC, thành phố Đà Nẵng.  
Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Trương Thanh H trình bày:**

Do vợ chồng chúng tôi có nhu cầu mua đất để làm nhà ở, được biết bà Nguyễn Thị Minh D có nhu cầu sang nhượng đất nên vợ chồng tôi liên lạc với Bà D để gặp gỡ trao đổi. Đến ngày 21.02.2019, vợ chồng tôi được bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K dẫn đi xem đất tại đường Hoàng Minh Thảo. Tại đây, ông K, Bà D chỉ cho vợ chồng tôi xem một lô đất có số thửa là 618+616, diện tích 400m<sup>2</sup>. Ông K, Bà D đồng ý chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi 100m<sup>2</sup> với giá 815.000.000 đồng. Ông K, Bà D cho vợ chồng tôi biết là đang làm sổ thửa đất này và hẹn khoảng 40 ngày là có sổ để bàn giao cho vợ chồng tôi. Do tin tưởng vợ chồng ông K Bà D có nhà tại Đà Nẵng nên hai bên đi đến thỏa thuận việc đặt cọc. Vợ chồng tôi đặt cọc cho Bà D và ông K tổng cộng 03 lần với tổng số tiền là 425.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 21.02.2019, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; ngày 27.02.2019, đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng; ngày 19.03.2019, đặt cọc số tiền 75.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ số tiền cọc nêu trên thì ông K và Bà D hẹn vợ chồng tôi đến ngày 02.05.2019 sẽ giao sổ và vợ chồng tôi sẽ thanh toán nốt số tiền lại là 390.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 02.05.2019, ông K và Bà D không giao giấy tờ như thỏa thuận. Đến hơn ba tháng sau vợ chồng tôi liên lạc yêu cầu ông K và Bà D trả lại tiền đặt cọc nhưng không được, ngược lại ông K và Bà D trốn tránh vợ chồng tôi, không gặp mặt để thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện tôi đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K trả lại số tiền cọc 425.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng tôi và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (vợ chồng tôi chỉ yêu cầu phạt cọc đối với hợp đồng đặt cọc ngày 21.02.2019 với số tiền 100.000.000 đồng). Tổng cộng bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K phải trả cho vợ chồng tôi số tiền 525.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, tôi rút lại yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng mà chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K trả lại số tiền cọc 425.000.000 đồng đã nhận. Ngoài ra vợ chồng tôi không có yêu cầu gì khác.

Bà Hồ Thị Nh thống nhất phần trình bày của ông Trương Thanh H và không có bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

#### **Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu:**

**- Về thủ tục tố tụng:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; riêng bị đơn là bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K đã không trình bày ý kiến của mình và vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên phải chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt của mình.

**- Về nội dung vụ án:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K phải thanh toán số tiền 425.000.000 đồng cho vợ chồng ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng do ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh rút yêu cầu nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh và bị đơn bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ cho đương sự vắng mặt theo quy định tại Điều 208; 209; 210; 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh thì thấy: Xuất phát từ việc lô đất tại thửa số 618+ 600 tại kiệt đường HMT, phường HKN, quận LC, TP Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 815.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà Nh có đặt cọc cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K tổng cộng số tiền 425.000.000 đồng, trong đó: ngày 21.02.2019 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; ngày 27.02.2019 đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng; ngày 19.3.2019 đặt cọc số tiền 75.000.000 đồng và hẹn đến ngày 02.05.2019, Bà D ông K phải giao sổ đỏ cho ông H bà Nh. Do việc mua bán không thành, vợ chồng Bà D ông K không trả lại tiền cọc nên ông H bà Nh khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Minh D và ông Hồ K trả lại số tiền cọc 425.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (phạt cọc đối với hợp đồng đặt cọc ngày 21.02.2019). Tổng cộng là 525.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ chứng minh là Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất) ngày

21.02.2019 được ký kết giữa đại diện bên bán là bà Nguyễn Thị Minh D và đại diện bên mua là ông Trương Thanh H thể hiện nội dung: ông H đặt cọc cho Bà D số tiền 100.000.000 đồng. Mặt sau của Hợp đồng này có nội dung ngày 27.02.2019, ông Hồ K bà Nguyễn Thị Minh D ứng thêm số tiền 250.000.000 đồng; Hợp đồng cọc thêm tiền đất ngày 19.03.2020 giữa bà Nguyễn Thị Minh D và ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh có nội dung ngày 19.03.2019, đại diện bên A bà Nguyễn Thị Minh D nhận thêm của bên B ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh số tiền 75.000.000 đồng. Tổng số tiền bên A nhận của bên B tính đến ngày 19.03.2019 là 425.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K đã được Toà án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong thông báo thụ lý và nội dung những vấn đề hoà giải trong các thông báo hoà giải nhưng đã không có ý kiến, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả số tiền đã nhận cọc, cũng như không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX công nhận việc bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K đã nhận cọc của ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh số tiền 425.000.000 đồng là đúng.

Xét thấy giao dịch dân sự giữa nguyên đơn ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh và bị đơn là bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bà D, ông K đã vi phạm nghĩa vụ cam kết trong các hợp đồng nên việc bà ông H, bà Nhứt khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 425.000.000 đồng là có cơ sở. HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*) theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Đối với khoản tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) thì tại phiên tòa nguyên đơn đã rút yêu cầu nên căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3] **Về án phí:** Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân; 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì: bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K phải chịu án phí DSST là 21.000.000 đồng (*hai mươi một triệu đồng*).

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: - Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Khoản 2 Điều 92; Điều 217; Điều 227; Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh đối với bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K.

Buộc Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K phải trả cho ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh buộc bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K phải chịu tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

**3.** Về án phí: bà Nguyễn Thị Minh D, ông Hồ K phải chịu án phí DSST là 21.000.000 đồng (*Hai mươi một triệu đồng*).

Hoàn trả cho ông Trương Thanh H, bà Hồ Thị Nh số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 12.500.000 đồng (*Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0004282 ngày 05.03.2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

**4.** Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 30.09.2020.

Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Người tham gia tố tụng
- VKSND Quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Thanh Thủy**

