

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 04 - 11 - 2021

Về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Sơn
2. Ông Nguyễn Tuấn Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hoàng - Thư ký tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hòa- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2021, tại Hội trường Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2021/QĐXX-ST ngày 29 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức S. Sinh năm: 1959

Trú tại: Tổ 31, phường Khuê M, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng- Có mặt;

2. Bị đơn: - Ông Trần H. Sinh năm: 1963

- Bà Hồ Thị N. Sinh năm: 1965

Cùng trú tại: Tổ 86, phường Khuê M, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng- Ông H có mặt, bà N vắng mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn Q. Sinh năm: 1950

Trú tại: Tổ 33, phường Hòa Hiệp N, quận Liên C, TP. Đà Nẵng- Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 4 năm 2021 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đức S trình bày:

Nguyên trước đây vào ngày 07/12/2018 tôi có đặt cọc cho ông Trần H và bà Hồ Thị N số tiền 300.000.000 đồng để mua lô đất B28, lô 3 phía N đường Bùi Tá Hán, thuộc thửa đất số 229, tờ bản đồ số 57, diện tích 90m², tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng với giá chuyển nhượng 2.720.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/5/2019 sẽ ra công chứng. Nhưng từ đó đến nay ông H và bà N cố tình né tránh không chịu ra công chứng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần H và bà Hồ Thị N phải trả lại cho tôi số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc; đối với phạt cọc tại phiên tòa hôm nay tôi giảm tiếp cho vợ chồng ông H và bà N 100.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng: 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần H trình bày: Trước đây vào ngày 07/12/2018, tôi đại diện cho anh, chị em trong gia đình được sự thống nhất bán một mảnh đất lô số 3 phía nam Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng với giá tiền là 2.720.000.000 đồng, anh chị em đồng ý nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng, sau đó ông S mang đến 200.000.000 đồng nữa cho tôi vào ngày 12/12/2018, đến ngày 20/12/2018 ông S gửi tiếp cho tôi 400.000.000 đồng, lúc đó ông S nói gửi tôi nhận.

Đến nay vì thủ tục giấy tờ chưa xong, đất vẫn còn đó, sau đó ông S thấy lâu quá nên đã lấy lại số tiền 400.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng. Nay ông S yêu cầu vợ chồng tôi trả số tiền cọc là 300.000.000 đồng thì chúng tôi đồng ý trả cho ông S 300.000.000 đồng tiền cọc, còn tiền phạt cọc thì chúng tôi xin trả 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 31/12/2021 sẽ trả trước 300.000.000 đồng và ngày 31/3/2022 sẽ trả hết số tiền 150.000.000 đồng còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời nguyên đơn cũng đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Riêng bị đơn là bà Hồ thị N đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi vắng mặt tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 328 Bộ luật dân sự. Điều 26, Điều 35, Điều 147; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Đức S đối với ông Trần H và bà Hồ Thị N.

Tuyên buộc: Buộc ông Trần H và bà Hồ Thị N phải trả cho ông Nguyễn Đức S số tiền 500.000.000 đồng, trong đó tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Ông Trần H và bà Hồ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 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:* Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức S nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị N vắng mặt. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà N nhưng bà N vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Do có nhu cầu mua đất ở nên vào ngày 07/12/2018, ông Nguyễn Đức S với ông Trần H và bà Hồ Thị N đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; theo đó ông H và bà N chuyển nhượng cho ông S một lô đất tại B28, lô 03, thửa đất số 299, tờ bản đồ số 57, diện tích 90m², phía nan đường Bùi Tá Hán, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng với số tiền 2.720.000.000 đồng, ông Trần H và bà Hồ Thị N đã nhận tổng cộng ba lần đặt cọc của ông Nguyễn Đức S với tổng số tiền là 700.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất trên, thời gian ông H và bà N giao hẹn kể từ ngày 08/5/2019 đến ngày 08/12/2019 cùng với ông S làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền của ông S thì ông H và bà N đã không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất như đã cam kết. Do ông H và bà N đã không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết nên ông S đã nhiều lần yêu cầu ông H và bà N trả số tiền cọc nhưng ông H và bà N chỉ trả cho ông S được số tiền 400.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng. Ngày 04/9/2020 ông H và ông S tiếp tục làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và giao hẹn kể từ ngày 04/9/2020 đến ngày 02/3/2021 ông H sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, đến nay ông H và bà N vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng đất và cũng không trả lại số tiền cọc trên cho ông S dẫn đến việc phát sinh tranh chấp. Căn cứ ban đầu ông Nguyễn Đức S khởi kiện ông Trần H và bà Hồ Thị N yêu cầu trả

lại số tiền cọc và phạt cọc là hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do ông H và bà N ký ngày 07/12/2018 và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do ông H ký 04/9/2020.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Đức S yêu cầu vợ chồng ông Trần H và bà Hồ Thị N phải trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, riêng số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, ông sẽ giảm cho vợ chồng ông H và bà N 100.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng.

Còn ông Trần H xác nhận hiện nay vợ chồng ông còn nợ của ông S số tiền cọc là 300.000.000 đồng, ông đồng ý trả cho ông S 300.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 31/12/2021 sẽ trả trước 300.000.000 đồng và ngày 31/3/2022 sẽ trả số tiền 150.000.000 đồng còn lại.

Việc ông Trần H thừa nhận còn nợ ông S số tiền cọc 300.000.000 đồng và xin trả tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, thời gian ngày 31/3/2022 trả dứt điểm cho ông S nhưng không được ông S chấp nhận; điều đó thể hiện ông H không có thiện chí trả nợ, mà chỉ nhằm kéo dài thời gian, trì hoãn việc trả nợ gây thiệt hại cho ông S.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ Hội đồng xét xử xét thấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 199418, thửa đất số 229, tờ bản đồ số 57, diện tích 90m²; tại địa chỉ lô 03 phân khu B28 khu dân cư phía nam đường Bùi Tá Hán, phường Khuê M, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng, do UBND quận Ngũ hành Sơn, TP. Đà Nẵng cấp ngày 17/10/2018, do ông Trần Văn Q được thừa kế. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2018 giữa ông Nguyễn Đức S với vợ chồng ông Trần H và bà Hồ Thị N đã có sự thống nhất, thỏa thuận của ông Q về việc giao cho vợ chồng ông H nhận đặt cọc 100.000.000 đồng để chuyển nhượng lô đất trên nhưng do vướng mắc về giấy tờ nên ông Q không đồng ý chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó ông H và bà N tiếp tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với ông S và ông H và bà N nhận của ông S một lần 200.000.000 đồng và một lần 400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng là 700.000.000 đồng mà không có ý kiến của ông Q, phù hợp với lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa.

Việc ông Trần H và bà Hồ Thị N ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Đức S nhưng không làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất cho ông S như đã cam kết. Do đó, xét về lỗi của các đương sự trong hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 07/12/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 là do lỗi của ông Trần H và bà Hồ Thị N. Vì vậy, xét cần buộc ông H và bà N phải trả cho ông Nguyễn Đức S 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc là phù hợp với nội dung cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa hôm nay về căn cứ các điều luật áp dụng cũng như đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức S về việc yêu cầu ông Trần H và bà Hồ

Thị N trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã đặt cọc và 200.000.000 đồng phạt cọc là có căn cứ.

Đối với người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mười quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận nội dung vụ việc như Tòa án đã nhận định và các đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S; buộc ông Trần H và bà Hồ Thị N phải trả cho ông Nguyễn Đức S số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng: 500.000.000 đồng, là phù hợp theo Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo giá ngạch là 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng, đối với số tiền phải trả.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự. Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Đức S đối với ông Trần H và bà Hồ Thị N.

Tuyên xử: Buộc ông Trần H và bà Hồ Thị N phải trả cho ông Nguyễn Đức S số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng: 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm: 24.000.000 đồng, ông Trần H và bà Hồ Thị N phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức S số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng đã nộp, theo biên lai thu số 0007256 ngày 09/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

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 thỏa 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 tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Lâm