TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 27-02-2023
v/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu

Ông Mai Văn Du

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Văn Thoảng là thư ký của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng***: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2023/QĐ-ST ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H - Sinh năm: 1978 và bà Doãn Thị Ngọc T - Sinh năm: 1981. Cùng địa chỉ: K478/28 đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng (Ông H có mặt, bà T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Hà Đức D - Sinh năm: 1980 và bà Nguyễn Phạm Bích N - Sinh năm: 1980. Cùng địa chỉ: Số 27 đường B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (Ông D và bà N vắng mặt không có lý do lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2022, bản tự khai đề ngày 15/12/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Doãn Thị Ngọc T, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 28/7/2016, ông Nguyễn Văn H , bà Doãn Thị Ngọc T và ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng

quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất với nội dung cụ thể như sau: Ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H , bà Doãn Thị Ngọc T nhà và đất tại thửa số 13+14 - B1.10, tờ bản đồ số 00 địa chỉ: Số 27 đường B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, vợ chồng ông D và bà N vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng. Do đã quá thời gian đã thỏa thuận và ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N không có thiện chí chuyển nhượng nhà và đất nên ông H , bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N trả lại số tiền ông H , bà T đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng không được. Do đó, ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T đã khởi kiện ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N.

Tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, theo đó: buộc ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

Đối với bị đơn ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N: Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý vụ án; thông báo về thời gian mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thời gian xét xử nhưng ông D và bà N vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Bị đơn, chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2022 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2016. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ: Số 27 đường B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[1.3] Nguyên đơn bà Doãn Thị Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà Doãn Thị Ngọc T. Bị đơn ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N .

[2] Về pháp luật nội dung áp dụng: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và hợp đồng đặt cọc thể hiện: Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn được ký kết ngày 28/7/2016. Do đó, HĐXX xem xét áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung: Đối với yêu cầu buộc ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N thanh toán số tiền mà ông Nguyễn Văn H , bà Doãn Thị Ngọc T đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

[3.1] Căn cứ chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình như Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thể hiện: Ngày 28/7/2016, ông Nguyễn Văn H và ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 13+14 - B1.10, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại địa chỉ: Số 27 đường B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng. Tại mục bên nhận chuyển nhượng có ghi tên của ông Nguyễn Văn H và bà Doãn Thị Ngọc T, nhưng tại phần cuối hợp đồng đặt cọc thì bà Doãn Thị Ngọc T không ký tên. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà T đều thừa nhận bà T có biết việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của ông D và bà N . Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2016 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Do đó, HĐXX có căn cứ xác định: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2016 giữa ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Hà Đức D , bà

Nguyễn Phạm Bích N là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng nêu trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 122, 401 và Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[3.2] Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 28/7/2016). Theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ cung cấp thể hiện: Thửa số 13+14 - B1.10, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa số 288, tờ bản đồ 06), tọa lạc tại địa chỉ: Số 27 đường B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - chi nhánh Đà Nẵng ngày 17/10/2014 và đã được xóa nội dung thế chấp vào ngày 23/02/2017. Như vậy, thời điểm bị đơn ông Hà Đức Dũng và bà Nguyễn Phạm Bích N ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu nêu trên của vợ chồng ông D và bà N là đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng ông D , bà N vẫn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, ông D và bà N đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Lê Trần Mỹ Quyên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ chỉnh lý biến động ngày 14/8/2017. Hiện nay nhà đất nêu trên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thu và bà Lê Thị Chanh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT481573 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/12/2019 cho ông Nguyễn Thu và bà Lê Thị Chanh).

[3.3] HĐXX xét thấy: Ông D và bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Do đó, ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N phải có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Doãn Thị Ngọc T buộc ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N thanh toán số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 nên HĐXX chấp nhận. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích đã nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 + 3% x (1.000.000.000 - 800.000.000) = 42.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T 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:

- Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 122, 348, 358, 401 và 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T đối với ông Hà Đức D, bà Nguyễn Phạm Bích N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc ông Hà Đức D , bà Nguyễn Phạm Bích N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Đức D và bà Nguyễn Phạm Bích N phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Doãn Thị Ngọc T được hoàn trả 21.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002109 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

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

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;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký tên và đóng dấu

Ngô Thị Thanh Tuyền