TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 07/2018/DS-ST
Ngày: 04/10/2018.
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI - TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Thiện Vinh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Hà Văn Tiên
2. Bà Đỗ Thị Minh Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huế – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải - tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Đinh Xuân Hiệu – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2017/TLST-DS ngày 04/12/2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2018/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2018/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Đào Duy Đ, sinh năm: 1960 *(có mặt)*.

Địa chỉ: Số 399 đường 21/8, khu phố 2, phường Phước Mỹ, thành phố. Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Bị đơn***: Chị Trương Thị T, sinh năm: 1988 và anh Từ Anh D, sinh năm: 1987 *(Có mặt anh D, vắng mặt chị T)*.

Hộ khẩu thường trú: Khu phố Khánh Hiệp, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Thôn Gò Đền, xã Tân hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

-***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan***: Bà Trần Thị Xuân T, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 399 đường 21/8, khu phố 2, phường Phước Mỹ, thành phố. Phan Rang Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (Bà T ủy quyền cho ông Đào Duy Đ tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời cũng là người đại diện được ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đào Duy Đ trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 14/3/2016 vợ chồng Trương Thị T – Từ Anh D có thỏa thuận làm "giấy bán nhà" để chuyển nhượng 86.63m^2 đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ QH Ba Bồn cho vợ chồng ông, đất đã được UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 281463 ngày 06/5/2015. Giá chuyển nhượng là 800.000.000^đ *(Tám trăm triệu đồng)*. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng này thì hai bên đã làm Hợp đồng đặt cọc số 05/HĐĐC ngày 21/3/2016 tại Văn phòng công chứng An Khang và ông đã giao tiền cọc cho vợ chồng T – D là 300.000.000^đ *(Ba trăm triệu đồng)*. Trong Hợp đồng đặt cọc này ghi rõ vợ chồng T – D nhận số tiền 300.000.000^đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra, xóa thế chấp, sau khi ông giao đủ số tiền thỏa thuận thì sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, thời hạn đặt cọc từ ngày 14/3/2016 đến hết ngày 14/4/2016. Ngày 14/4/2016, vợ chồng T – D không giao được nhà cho ông. Ngày 31/5/2016 hai bên đã làm Hợp đồng đặt cọc bổ sung số 12/HĐĐC tại Văn phòng công chứng An Khang, thời hạn đặt cọc từ ngày 14/3/2016 đến hết ngày 14/7/2016. Nếu hết ngày 14/7/2016 mà vợ chồng T – D không giao nhà thì sẽ phải trả cho ông gấp đôi tiền đặt cọc. Tuy nhiên cho đến nay vợ chồng T – D không thực hiện đúng như thỏa thuận trong "giấy bán nhà" và các Hợp đồng đặt cọc nói trên nên ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu vợ chồng T – D trả cho vợ chồng ông 600.000.000^đ *(Sáu trăm triệu đồng)*; trong đó tiền cọc là 300.000.000^đ và tiền phạt cọc là 300.000.000^đ. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là anh Từ Anh D trình bày: Anh thừa nhận lời trình bày của ông Đ về việc các bên có lập "giấy bán nhà", Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc bổ sung để chuyển nhượng đất như trên là đúng, nhưng vợ chồng anh chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông Đ, bà T số tiền đặt cọc 300.000.000^đ, riêng số tiền phạt cọc 300.000.000^đ, vợ chồng anh không đồng ý trả vì hiện nay kinh tế gia đình đang gặp khó khăn.

Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng thể hiện kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký luôn tuân theo pháp luật tố tụng và người tham gia tố tụng dân sự là nguyên đơn, bị đơn luôn chấp hành pháp luật. Riêng bị đơn (chị Trương Thị T) không chấp hành pháp luật, vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa nhưng Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để xét xử vắng mặt bị đơn.

Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc số 05/HĐĐC ngày 21/3/2016 và Hợp đồng đặt cọc bổ sung số 12/HĐĐC ngày 31/5/2016 giữa ông Đào Duy Đ và vợ chồng chị Trương Thị T – anh Từ Anh D đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện của hai bên. Theo đó nội dung của các hợp đồng này là vợ chồng chị T – anh D có nhận 300.000.000^đ tiền đặt cọc của vợ chồng ông Đ - bà T mục đích để chuyển nhượng 86.63m^2 đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ QH Ba Bồn cho vợ chồng ông Đ - bà T, đất đã được UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BX 281463 ngày 06/5/2015, giá chuyển nhượng là 800.000.000đ. Vợ chồng anh D – chị T đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ, như vậy Hợp đồng đặt cọc đã được hoàn thành.

Do vợ chồng anh D – chị T không thực hiện được việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông Đ - bà T nên ông Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh D – chị T phải trả lại 300.000.000đ tiền đặt cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005. Về án phí vợ chồng anh D – chị T phải chịu án phí 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý và các thông báo, quyết định cho anh D, chị T. Các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cũng được phô tô gửi cho chị T. Đương sự không có ý kiến gì về tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Do chị Tiếp đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Hợp đồng đặt cọc số 05/HĐĐC ngày 21/3/2016 và Hợp đồng đặt cọc bổ sung số 12/HĐĐC ngày 31/5/2016 giữa ông Đào Duy Đ và vợ chồng chị Trương Thị T – anh Từ Anh D có nội dung vợ chồng chị T – anh D nhận 300.000.000đ tiền đặt cọc của ông Đ mục đích để chuyển nhượng 86.63m^2 đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ QH Ba Bồn cho vợ chồng ông Đ - bà T, đất đã được UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 281463 ngày 06/5/2015với giá là 800.000.000đ. Vợ chồng anh D – chị T đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ. Do giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập và đã thực hiện xong trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung vụ án*: Theo nội dung thỏa thuận trong "Giấy bán nhà" và các Hợp đồng đặt cọc cũng như qua lời khai của nguyên đơn ông Đào Duy Đ, bị đơn là anh Từ Anh D thì vợ chồng anh Từ Anh D – chị Trương Thị T đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000đ nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng 86.63m^2 đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ QH Ba Bồn cho vợ chồng ông Đào Duy Đ - bà Trần Thị Xuân T do hiện nay thửa đất này vợ chồng anh D – chị T đã chuyển nhượng cho người khác. Như vậy lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bên bị đơn là anh D – chị T. Tại khoản 2 điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định " *… Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Ngoài ra tại Điều 3 của Hợp đồng đặt

cọc bổ sung số 12/HĐĐC ngày 31/5/2016 mà các bên đã ký kết tại Văn phòng công chứng An Khang cũng có nội dung thỏa thuận "*Nếu hết ngày 14/7/2016 mà bên B (vợ chồng T – D) không giao nhà thì phải trả lại gấp đôi tiền đặt cọc*". Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy Đ đối với vợ chồng chị Trương Thị T – anh Từ Anh D. Buộc vợ chồng chị T – anh D phải trả cho ông Đào Duy Đ và bà Trần Thị Xuân T số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ.

[3] *Về án phí*: Theo quy định tại khoản 1 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, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 123; Điều 124, khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đào Duy Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Xuân T đối với bị đơn là chị Trương Thị T, anh Từ Anh D.

[1] Buộc vợ chồng chị Trương Thị T – anh Từ Anh D có nghĩa vụ liên đới không chia phần trả cho ông Đào Duy Đ - bà Trần Thị Xuân T số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc là 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[2] ***Về án phí***: Vợ chồng chị Trương Thị T – anh Từ Anh D phải chịu 28.000.000đ *(Hai mươi tám triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đào Duy Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000đ *(Mười bốn triệu đồng)* theo Biên lai số 0012112 ngày 29/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

Người được thi hành án và 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, đại diện được ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; bị đơn (anh D) - quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 04/10/2018). Riêng bị đơn (chị T) vắng mặt - quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *TAND tỉnh Ninh Thuận;*
- *VKSND huyện Ninh Hải;*
- *VKSND tỉnh Ninh Thuận;*
- *Chi cục THADS huyện Ninh Hải;*
- *Lưu (hồ sơ, án văn).*

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

Cao Thiện Vinh

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hà Văn Tiên **Đỗ Thị Minh Linh** **Cao Thiện Vinh**