TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NGŨ HÀNH SƠN** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2023/ST-DS
Ngày: 29-8-2023
"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
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hoan**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn T Ngọc**
Ông **Huỳnh Bá Tiến**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Hoàng -** Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tham gia phiên tòa*:** Ông **Đặng Thái Bình** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn Tp Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2023/TLST- DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1981.
Trú tại: Tổ 63, phường H, quân N, TP. Đ – Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Trần Phước C**, sinh năm 1981
Trú tại: Tổ 36, phường H, quận N, TP. Đ - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2023, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Phạm Minh T trình bày:

Vào ngày 03/5/2019, Tôi và ông Trần Phước C có ký hợp đồng đặt cọc để ông Trần Phước C chuyển nhượng cho tôi 02 lô đất có diện tích 20m x 5m = 100 m2 x (02 lô). Tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 14 thuộc phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng, với giá hai bên đã thỏa thuận là 2.050.000.000đ (hai tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng). Tôi đã đặt cọc cho ông Trần Phước C 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Hai bên thỏa thuận trong thời gian 03 tháng 15 ngày, nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đặt cọc và nếu bên bán, vì lý do gì đó mà không bán thì sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc.

Tiếp đó, vào ngày 07/5/2019, Tôi và ông Trần Phước C có ký hợp đồng đặt cọc để ông Trần Phước C chuyển nhượng cho tôi 01 lô đất có diện tích 100m^2. Tại thửa đất số 657, tờ bản đồ số 14, thuộc phường Hòa Quý, quận Ngũ hành Sơn, TP Đà Nẵng, với giá hai bên đã thỏa thuận là 970.000.000đ (chín trăm, bảy mươi triệu đồng). Tôi đã đặt cọc cho ông Trần Phước C 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Hợp đồng này, hai bên cũng thỏa thuận trong thời gian 03 tháng 15 ngày, nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đặt cọc và nếu bên bán, vì lý do gì đó mà không bán thì sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc.

Nhưng đến nay, đã quá thời hạn thực hiện của hai hợp đồng đặt cọc nói trên, nhưng ông Trần Phước C vẫn không làm được các thủ tục để chuyển nhượng 03 lô đất đó cho tôi.

Nay tôi yêu cầu Toà án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, Tp Đà Nẵng xem xét giải quyết buộc ông Trần Phước C phải trả cho tôi 1.700.000.000đ tiền cọc và 1.700.000.000đ tiền phạt cọc.

Tổng cộng 3.400.000.000đ (ba tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn, ông Trần Phước C trình bày: Tôi thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc của của ông Phạm Minh T với số tiền tổng cộng là 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng) để chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T 03 lô đất tại phường Hòa Quý, quận Ngũ hành Sơn.

Việc làm các thủ tục pháp lý để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi do nhiều yếu tố khách quan nên chậm trễ vì kinh tế khó khăn trải qua sau dịch bệnh. Nay tôi xin Tòa án xem xét cho tôi gửi lại số tiền 1.700.000.000đ và số tiền phạt cọc là 850.000.000đ. Tổng cộng là 2.550.000.000đ, tôi hứa sẽ hoàn trả số tiền trên trong thời gian sớm nhất.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng, khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án.

Về người tham gia tố tụng: Cơ bản, đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Phước C phải trả cho Phạm Minh T 3.400.000.000đ.

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: Đây là tranh chấp về *"Hợp đồng đặt cọc"* được pháp luật công nhận và bảo vệ. Ông Phạm Minh T khởi kiện đối với ông Trần Phước C, ông C hiện đang cư trú tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng nên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 03/5/2019, ông Phạm Minh T và ông Trần Phước C có ký hợp đồng đặt cọc để ông Trần Phước C chuyển nhượng cho ông T 02 lô đất có diện tích 20m x 5m = 100 m2 x (02 lô). Tại thửa đất số 659, tờ bản đồ số 14 thuộc phường Hòa Quý, quận Ngũ hành Sơn, TP Đà Nẵng, với giá hai bên đã thỏa thuận là 2.050.000.000đ. Ông C đã nhận tiền đặt cọc của ông Phạm Minh T 1.00.000.000đ (một tỷ đồng).

Tiếp đó, vào ngày 07/5/2019, ông T và ông Trần Phước C có ký hợp đồng đặt cọc để ông Trần Phước C chuyển nhượng cho ông T 01 lô đất có diện tích 100m^2. Tại thửa đất số 657, tờ bản đồ số 14, thuộc phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng, với giá hai bên đã thỏa thuận là 970.000.000đ. Ông Trần Phước C đã nhận tiền đặt cọc của ông Phạm Minh T 700.000.000đ.

Tổng cộng, hai bên đã ký 02 hợp đồng đặt cọc, đối tượng chuyển nhượng là 03 lô đất trên địa bàn phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Ông Trần Phước C đã nhận của ông Phạm Minh T 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Cả 02 hợp đồng đặt cọc, hai bên đều thỏa thuận trong thời gian 03 tháng 15 ngày, nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đặt cọc và nếu bên bán, vì lý do gì đó mà không bán thì sẽ chịu trách nhiệm trả lại cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc.

Nhưng đến nay, đã quá thời hạn thực hiện của cả hai hợp đồng đặt cọc nói trên, ông Trần Phước C vẫn không làm được các thủ tục để chuyển nhượng hai 03 lô đất đó cho ông T.

Nay ông Phạm Minh T yêu cầu Toà án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, Tp Đà Nẵng giải quyết buộc ông Trần Phước C phải trả lại cho ông T 1.700.000.000đ tiền cọc và 1.700.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng 3.400.000.000đ.

Tại phiên tòa, ông Trần Phước C thừa nhận việc đặt cọc, nhưng do nhiều yếu tố khách quan nên chậm trễ vì kinh tế khó khăn trải qua sau dịch bệnh. Nay ông xin gửi lại số tiền 1.700.000.000đ và số tiền phạt cọc là 850.000.000đ (50%). Tổng cộng là 2.550.000.000đ và hứa sẽ trả số tiền trên trong thời gian sớm nhất.

HĐXX xét thấy: Việc ông Phạm Minh T có đặt cọc cho ông Trần Phước C tổng cộng là 1.700.000.000đ là hoàn toàn có thật và được các bên thừa nhận. Nhưng ông Trần Phước C xin trả 1.700.000.000đ và số tiền phạt cọc là 850.000.000đ, tổng cộng là 2.550.000.000đ và hứa sẽ hoàn trả số tiền trên trong thời gian sớm nhất, đề nghị này của ông Trần Phước C đã không được ông Phạm Minh T chấp thuận và điều này đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phạm Minh T nên không được HĐXX chấp nhận.

HĐXX xét thấy cần tuyên buộc ông Trần Phước C phải trả cho Phạm Minh T số tiền 1.700.000.000đ tiền đặt cọc và 1.700.000.000đ tiền phạt cọc là đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng đặt cọc.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện 3.400.000.000đ của Phạm Minh T đối với ông Trần Phước C được HĐXX chấp nhận nên ông Trần Phước C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 100.000.000đ.

- Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho Phạm Minh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 328, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của Phạm Minh T đối với ông Trần Phước C.

Tuyên xử:

[1] Buộc ông Trần Phước C phải trả cho Phạm Minh T số tiền 3.400.000.000đ (ba tỷ, bốn trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc 1.700.000.000đ và tiền phạt cọc 1.700.000.000đ.

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ông Trần Phước C phải chịu.

- Hoàn trả cho Phạm Minh T 50.000.000đ, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009518 ngày 08/02/2023, tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

[**4]** 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 thoả 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Trần Công Hoan

Nơi nhận:
- VKSND QNHSơn;
- Chi cục THADS quận NHSơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.