TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA VANG** **TP- ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2024/DS-ST
Ngày: 31-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đạt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Thọ
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Bút
Bà Lê Thị Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện VKSND huyện Hoà Vang, tp Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Đoàn Thị Xuân Lành- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 43/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Xuân Q**, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 65, phường H, quận L, Tp Đà Nẵng và bà **Nguyễn Thị Thanh V**, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1968; địa chỉ: Phường H, quận L, Tp Đà Nẵng (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0839, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Hồng Ph**, sinh năm 1985; Nơi ĐKHKTT: Thôn A, xã H, huyện H, Tp Đà Nẵng; chỗ ở hiện nay: Thôn Y, xã H, huyện H, Tp Đà Nẵng; (vắng mặt lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V và tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh L-Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào đầu tháng 4 năm 2023, thông qua mối quan hệ quen biết, bà Ph đã giới thiệu với ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V rằng bà Phđang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 121, tờ bản đồ số 54, diện tích: 2478m², địa chỉ tại thôn K, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Ngày 03/4/2023, ông Q, bà V gặp bà Ph trao đổi và tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 121 với giá trị chuyển nhượng là 630.000.000 đồng. Khi ông Q, bà V và bà Ph giao dịch thì có ông Nguyễn Thanh L và bà Đinh Thị Kim C chứng kiến. Theo đó, bà Ph nói với ông Q, bà V thửa đất số 121 này là đất khai hoang, không có tranh chấp, do bà Ph mua lại từ người khác và bà Ph cam kết sẽ chịu trách liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin giấy phép san lấp mặt bằng, đảm bảo cho ông Q, bà V được quyền san lấp mặt bằng tại thửa đất số 121 trong thời gian bà Ph làm hồ sơ, sau đó ông Q, bà V sẽ chịu trách nhiệm làm hồ sơ quy chủ đối với thửa đất số 121. Vì vậy, ông Q, bà V đã tin tưởng và giao cho bà Ph số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, ông Q, bà V và bà Ph cũng thống nhất trong thời hạn đặt cọc là 13 ngày kể từ ngày 03/04/2023 đến ngày 16/04/2023, bà Ph sẽ hoàn thiện hồ sơ, để hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thanh toán số tiền còn lại.

Tuy nhiên, vào ngày 06/4/2023, khi ông Q, bà V đang tiến hành san lấp mặt bằng tại thửa đất số 121 thì bị UBND xã H, huyện H yêu cầu ngừng việc san lấp mặt bằng tại thửa đất số 121, đồng thời tiến hành lập biên bản với lý do thừa đất số 121 là đất do UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đang quản lý. Sau khi ông Q, bà V biết được thừa đất số 121 là đất thuộc sự quản lý của UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thì ông Q, bà V đã liên hệ lại với bà Ph và được bà Ph trả lời rằng bà Ph đang liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin giấy tờ nên ông Q, bà V vẫn tiếp tục tiến hành san lấp mặt bằng. Suốt một thời gian dài chờ đợi, nhưng bà Ph vẫn chưa xin được giấy phép để ông Q, bà V tiếp tục san lấp mặt bằng tại thửa đất số 121 nên ông Q, bà V đã liên hệ để yêu cầu bà Ph hoàn trả lại cho ông Q, bà V số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng, đồng thời không yêu cầu bà Ph phải bồi thường cho ông Q, bà V khoản tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng nhưng bà Ph vẫn cứ hứa hẹn, lần tránh, không hoàn trả lại cho ông Q, bà V bất kỳ một khoản tiền nào. Sự chây ỳ, không hợp tác hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của bà Ph đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q, bà V.

Vì vậy, ông Q, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ph hoàn trả lại cho ông Q, bà V số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, ông Q, bà V không yêu cầu phạt cọc.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, tại bản tự khai trong quá trình tố tụng bà Ph trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hồng Ph thừa nhận, ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa bà Ph và ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận giá trị thửa đất số 121, tờ bản đồ số 54, diện tích 2478 m^2, tại thôn Kh, xã H, huyện H là 630.000.000 đồng và bà Phcó nhận cọc của ông Q, bà V số tiền 50.000.000 đồng. Nay, ông Q và bà V kiện yêu cầu bà Phtrả lại s ố tiền cọc 50.000.000 đồng và ông Q, bà V không yêu cầu phạt cọc thì bà Phđồng ý trả. Ngoài ra, bà Ph không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, phát biểu:

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn trong vụ án chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V, buộc bà Nguyễn Thị Hồng Ph trả lại cho ông Q, bà V số tiền cọc là: 50.000.000 đồng.

Do ông Q và bà V không yêu cầu phạt cọc nên đề nghị không xem xét giải quyết.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V nên ông Q, bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Q, bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà 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] Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc, căn cứ quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.3] Về thẩm quyền: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph có hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã H, huyện H, Tp Đà Nẵng; chỗ ở hiện nay: Thôn Y, xã H, huyện H, Tp Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] ***Về nội dung:***

[2.1] Ngày 03/4/2023, giữa ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị Hồng Ph có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 121, tờ bản đồ số 54, diện tích diện tích: 2478m², địa chỉ tại thôn Kh, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 630.000.000 đồng. Theo đó, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hồng Ph số tiền 50.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V cho rằng bà Nguyễn Thị Hồng Ph đã vi phạm cam kết thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện đòi lại tiền cọc.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ph và ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V thì các bên cam kết kể từ ngày 03/4/2023 đến 16/4/2023, bà Ph hoàn thiện hồ sơ để hai bên làm thủ tục công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, quá thời hạn như đã cam kết nhưng bà Ph không thể hoàn tất thủ tục giấy tờ để các bên tiến hành công chứng đúng như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, việc bà Ph không hoàn tất được thủ tục giấy tờ đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ 54 theo như các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký ngày 03/4/2023 là bà Ph đã vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Quá trình tố tụng, bà Ph có bản khai thừa nhận có nhận cọc của ông Q, bà V số tiền 50.000.000 đồng và bà Ph đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông Q, bà V. Vì vậy, việc ông Q bà V khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở phù hợp quy định tại Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.2] Do ông Q và bà V không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét giải quyết.

[2.3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 (khoản 4 Điều 27) Nghị quyết 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.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[2.4] Theo những nhận định như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 (khoản 4 Điều 27) của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng Ph hoàn trả lại cho ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)*.

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 nêu trên, 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 tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000942 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 qui định tại Điều 6, 7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Lê Đức Thọ