

Bản án số 26/2018/DS-ST

Ngày 16 tháng 11 năm 2018

*V/v “Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Hồng** và ông **Tán Nghị**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, 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 75/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2018/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 09 đường Q, quận H, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Đình T, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1974; Cùng trú tại: Thôn G, xã P, huyện V, TP. Đà Nẵng. (Ông T có mặt, bà V vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và tại phiên hòa giải, nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày:*

Vào ngày 07/12/2017, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V số tiền 130.000.0000 đồng để mua thửa đất tại lô B2/5 (Lô 88 đường bến xe phía Nam) xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng với giá tiền là 450.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc ông T bà V hẹn ngày 20/2/218 sẽ hoàn tất các thủ tục để các bên ra Phòng công chứng làm thủ tục mua bán theo quy định pháp luật. Tuy nhiên vợ chồng ông T bà V không làm đúng theo hợp đồng cam kết và xin gia hạn vào ngày 28/02/2018 sẽ giao Giấy CNQSD đất hoặc đền bù tiền vi phạm hợp đồng 130.000.000 đồng và trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của bà 130.000.000 đồng, tuy nhiên đến nay ông T bà V không thực hiện đúng cam kết. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V phải trả số

tiền tổng cộng là 260.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc 130.000.000 đồng).

** Tại bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Đình T trình bày:*

Vào tháng 12 năm 2017 vợ chồng ông bà có bán cho bà Trần Thị H lô đất số 88 phân khu B2.5, đường 5,5m dự án tái định cư phía đông bên xe phía nam thuộc diện giải tỏa tuyến đường Hòa Phước – Hòa Khương với giá trị chuyển nhượng là 450.000.00 đồng. Ngày 07/12/2017 ông bà có nhận của bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng các bên cam kết đến ngày 20/02/2018 (tức ngày 05 tháng 01 âm lịch) sẽ ra công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình đi làm Giấy chứng nhận QSD đất thì ban quản lý yêu cầu ông T bà V phải bàn giao mặt bằng thì mới được cấp đổi sổ cho vợ chồng ông bà. Các bên đã làm giấy gia hạn đến ngày 28/02/2018 nếu không hoàn tất được thủ tục thì phải đền bù một phần thiệt hại là 30.000.000 đồng và bà H đã đồng ý. Khi việc mua bán đất không thành và hợp đồng đặt cọc bị vi phạm thì bà H đã có lần đến gia đình ông bà la hét, chửi bới xúc phạm nhân phẩm danh dự vợ chồng ông. Vì vậy ông bà đã làm đơn gửi Công an quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Nay bà H yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả 260.000.000 đồng. (Trong đó tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc 130.000.000 đồng) thì ông bà không đồng ý và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của Công an quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa bà Trần Thị H với vợ chồng ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V là tranh chấp về dân sự đối với hợp đồng đặt cọc, bị đơn hiện nay đang có địa chỉ cư trú ở địa bàn huyện Hòa Vang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà V là bị đơn vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ điều 228 Bộ luật dân sự để xét xử vụ án vắng mặt bà V.

[2] Về nội dung vụ 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, HĐXX nhận định:

Theo “Giấy thỏa thuận mua bán đất & nhận cọc” viết ngày 07/12/2017 do bà Hạnh cung cấp thì bà Hạnh và vợ chồng ông T bà V thỏa thuận mua bán thửa đất tại lô B2/5 (Lô 88 đường bên xe phía Nam) diện tích 100m² tại thôn Quá Giáng 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng với giá tiền là 450.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông T bà V đã nhận được số tiền 130.000.000đ, hai bên

thỏa thuận ra công chứng giao đủ tiền còn lại. Tuy nhiên đến nay các bên vẫn chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H yêu cầu ông T bà V trả 130.000.000đ tiền cọc và 30.000.000đ tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng. Ông T đồng ý trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 130.000.000đ và chấp nhận bồi thường số tiền 30.000.000đ, bà H và ông T thỏa thuận phương thức trả nợ như sau:

Vào ngày 30.11.2018, ông T bà V trả 40.000.000đ.

Vào ngày 30.12.2018, ông T bà V trả 60.000.000đ.

Vào ngày 30.01.2019, ông T bà V trả 60.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy việc các đương sự thỏa thuận về phương thức trả tiền là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên ghi nhận và sẽ quyết định trong bản án.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu là $160.000.000 \times 5\% = 8.000.000$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 351, 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ vào Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V.

2. Xử:

Ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H số tiền 160.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng và tiền bồi thường là 30.000.000 đồng với phương thức trả nợ như sau:

- Vào ngày 30.11.2018, trả 40.000.000đ.

- Vào ngày 30.12.2018, trả 60.000.000đ.

- Vào ngày 30.01.2019, trả 60.000.000đ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Đình T và bà Nguyễn Thị Kim V phải chịu là 8.000.000 đồng. Hoàn trả cho bà Trần Thị H 6.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2739 ngày 09/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn là ông T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Hòa Vang;
- Chi cục THSDS H. Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ.

Đặng Ngọc Cường