

Bản án số: 58/2017/DS-ST

Ngày: 28-9-2017

V/v: “*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 Dũng  
Ông Mai Văn Ba

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Bích Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

Ngày 28/9/2017, 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: 29/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số: 28/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H (H1)** - Sinh năm 1988

Trú tại: Thôn 3, xã A, huyện C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Chí B – Sinh năm 1953; trú tại: Đường F, quận E, thành phố Đà Nẵng - Theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/9/2017.

2. *Đồng bị đơn:* Ông **Hồ Văn D** - Sinh năm 1972 và bà **Cao Thị B2** – Sinh năm 1972; cùng trú tại: Tổ 103 (Khu tái định cư G), phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng. Ông D vắng mặt, bà B2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, ông Lê Chí B trình bày:*

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2017 bà H (H1) có ký giấy cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc với vợ chồng ông Hồ Văn B và bà Cao Thị B2. Theo cam kết thì vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 chuyển nhượng lô đất số 21 phân khu B2.8 thuộc Khu tái định cư G (đường X), phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng với giá 750.000.000đ. Ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 có nhận cọc 400.000.000 đồng và viết giấy cho bà H (H1).

Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng 10 ngày sau sẽ thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng. Bên mua vi phạm sẽ mất số tiền đặt cọc; bên bán vi phạm sẽ phải trả lại tiền cọc và bồi thường lại số tiền tương đương với số tiền bên mua đã đặt cọc. Tuy nhiên, quá 10 ngày sau khi nhận tiền cọc bên bán (ông D và bà B2) thay đổi ý kiến không đồng ý bán lô đất trên cho bà H.

Đến ngày 19/4/2017, vợ chồng bà B2 có viết giấy cam kết trong thời gian 20 ngày sẽ trả lại số tiền 400.000.000đ cho bà H cùng với tiền chi phí đi lại 10.000.000đ (tổng cộng 410.000.000đ). Nếu đến ngày 09/5/2017 mà vợ chồng bà B2 không trả số tiền như đã cam kết thì sẽ bồi thường tiền cọc theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B2 liên tục hẹn hết lần này đến lần khác là sẽ trả tiền, nhưng đến nay bà B2 và ông D vẫn không thanh toán số tiền đã cam kết cho bà H.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án tuyên buộc vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải trả cho bà số tiền 400.000.000đ tiền cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc; tổng cộng là 800.000.000đ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông Hồ Văn D Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về các phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng ông D đều né tránh, không trình bày ý kiến của mình.*

***Tại biên bản hòa giải ngày 22/8/2017, bị đơn bà Cao Thị B2 trình bày:***

Bà xác nhận vào ngày 15/3/2017 vợ chồng bà có nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị H (H1) số tiền 400.000.000đ.

Nay bà Nguyễn Thị H (H1) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải trả lại 400.000.000đ tiền cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng (phạt cọc). Tiền chi phí đi lại 10.000.000đ. Tổng cộng là 810.000.000đ

Bà xin hẹn vào ngày 28 tháng 8 năm 2017 sẽ trả dứt điểm cho bà Nguyễn Thị H (H1) 400.000.000đ tiền cọc. Tiền chi phí đi lại và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng 40.000.000đ. Tổng cộng 440.000.000đ.

Tại phiên Tòa bà B2 trình bày: Bà xác nhận vào ngày 15/3/2017 vợ chồng bà có nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị H (H1) số tiền 400.000.000đ. Bà đã nhiều lần hứa trả cho bà H1 440.000.000đ nhưng thực sự bà kiểm được tiền để trả. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của bà H yêu cầu bà phải trả tổng cộng 800.000.000đ. Bà xin được trả ít hơn số đó vì bà không có khả năng.

### **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:**

Bị đơn, ông Hồ Văn D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hồ Văn D theo thủ tục chung, ông Dũng phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp :**

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2017 bà H (H1) có ký giấy cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc với vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2. Theo cam kết thì vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 chuyển nhượng lô đất số 21 phân khu B2.8 thuộc Khu tái định cư G (đường X), phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng. Ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 có nhận cọc 400.000.000đ và viết giấy cho bà H (H1). Đây là quan hệ dân sự về: “ Hợp đồng đặt cọc” nên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận việc vợ chồng bà Cao Thị B2 có nhận tiền đặt cọc của bà H nhằm mục đích chuyển nhượng lô đất số 21 phân khu B2.8 thuộc Khu tái định cư G (đường X), phường L, quận K, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì 10 ngày sau sẽ thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng. Bên mua vi phạm sẽ mất số tiền đặt cọc. Bên bán vi phạm sẽ phải trả lại tiền cọc và bồi thường lại số tiền tương đương với số tiền bên mua đã đặt cọc. Tuy nhiên quá 10 ngày vợ chồng ông D và bà B2 thay đổi ý kiến không đồng ý bán lô đất trên cho bà H và xin trả lại số tiền đã nhận cọc và 10.000.000đ chi phí đi lại của bà H. Sau rất nhiều lần hứa trả và lần cuối cùng bà B2 hẹn đến ngày 28/8/2017 sẽ trả dứt điểm cho bà H số tiền 440.000.000đ. Nhưng thực tế vợ chồng ông D và bà B2 vẫn không thực hiện lời hứa của mình. Điều đó chứng tỏ vợ chồng ông D và bà B2 đã vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc không thực hiện hợp đồng của mình theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu của bà B2 “*xin được trả ít hơn số tiền 800.000.000đ mà đại diện của nguyên đơn yêu cầu*”. HĐXX xét thấy: Yêu cầu này của bà B2 làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên nên không thể chấp nhận mà cần tuyên buộc vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H 400.000.000đ tiền đặt cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng là 800.000.000đ là đúng theo quy định của pháp luật.

**[3] Về Án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 được HĐXX chấp nhận nên vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp luật là 36.000.000đ.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 328 và Điều 468 Bộ luật Dân sự, Điều 147, 227, 271 và Điều 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 và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H (H1) đối với ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2.

### **Tuyên xử:**

**[1]** Buộc ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải trả cho bà Nguyễn Thị H (H1) 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng); trong đó 400.000.000đ tiền cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc

**[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] Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Hồ Văn D và bà Cao Thị B2 phải chịu 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng).

**[4]** Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.200.000đ theo biên lai thu số 4398 ngày 31 tháng 5 năm 2017 của cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

**[5]** 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận:***

- Đương sự
- Chi cục THADS quận NHS,
- VKSND quận NHS
- Lưu hồ sơ.

**Trần Công Hoan**