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

Bản án số: 37/2024/DS-ST
Ngày: 28-6-2024.
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀ VANG - TP ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Đức Tuấn.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hồng.

2. Ông Lê Văn Bút.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Xuân Thắng - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn nghiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số: 11/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, Thông báo số: 11/TB-TA ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc thay đổi thời gian mở phiên toà sơ thẩm, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N - sinh năm: 1985; địa chỉ: Số F đường T, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng; số CCCD: 048185007310, cấp ngày: 27/8/2021 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Đức P - sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; số CMND: 200892094, cấp ngày: 12/01/2018, nơi cấp: Công an thành phố Đ (vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Minh C – sinh năm: 1982, nơi cư trú: Thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; số CMND: 201500905, cấp ngày: 21/11/2013, nơi cấp: Công an thành phố Đ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện gửi đến Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 29 tháng 12 năm 2023 và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2018, qua giới thiệu của ông Nguyễn Minh C, bà Lê Thị N có đặt cọc tổng số tiền 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* cho ông Huỳnh Đức P để mua căn nhà cấp 4 của ông P tại thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá 300.000.000đ *(ba trăm triệu đồng)*; việc đặt cọc được thực hiện thành hai đợt, cụ thể:

- Vào ngày 31/7/2018 đặt cọc số tiền 30.000.000đ *(ba mươi triệu đồng)*, hẹn đến ngày 31/8/2018 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng, thanh toán số tiền còn lại.

- Do ông P chưa hoàn thành được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nên hai bên thoả thuận bà N tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*, hẹn đến ngày 20/9/2018 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng, thanh toán số tiền còn lại.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, có ông Nguyễn Minh C làm chứng. Tuy nhiên, sau khi đến hạn theo thoả thuận ông P vẫn không hoàn thành các thủ tục để thực hiện chuyển nhượng, ông P vi phạm thoả thuận nhưng không chịu trả lại tiền nhận cọc và phạt cọc.

Vào tháng 07 năm 2019, bà N khởi kiện ông P nhưng sau đó rút đơn khởi kiện nên Toà án nhân dân huyện Hoà Vang ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số: 39/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, bà N tố cáo hành vi chiếm đoạt tài sản của ông P đến cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện H, thành phố Đà Nẵng. Tại biên bản làm việc ngày 09 tháng 12 năm 2019 theo đơn tố cáo của bà N, giữa ông P và bà N thống nhất thoả thuận ông P trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000đ và chịu phạt cọc 10.000.000đ; ông P trả trước 2.500.000đ, còn lại 57.500.000đ sẽ thanh toán đến hết ngày 01/05/2020; trường hợp ông P không trả như cam kết thì bà N có quyền khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Hoà Vang để giải quyết.

Do ông P không trả tiền như đã cam kết nên bà N yêu cầu Toà án giải quyết, buộc ông P thanh toán số tiền 57.500.000đ *(năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà N đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: 01 (Bản chính) hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2018; biên bản làm việc ngày 09/12/2019 tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Bị đơn ông Huỳnh Đức P không trình bày ý kiến, không đến Toà án để tham gia tố tụng dù đã được Toà án cấp, tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà và Thông báo số: 11/TB-TA ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc thay đổi thời gian mở phiên toà sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng cho các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án; tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật; nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết nội dung vụ án*: Căn cứ các Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Đức P phải trả cho bà Lê Thị N số tiền 57.500.000đ *(năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*.

+ Về án phí: Buộc ông Huỳnh Đức P phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Giữa bà Lê Thị N và ông Huỳnh Đức P có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2018 và thoả thuận bổ sung ngày 18/8/2018. Ông P có địa chỉ thể hiện trong hợp đồng tại thôn G, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của Lê Thị N đối với ông Huỳnh Đức P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Phiên tòa hôm nay là lần thứ hai bị đơn, người làm chứng vắng mặt nhưng không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Bà Lê Thị N và ông Huỳnh Đức P đều có năng lực hành vi dân sự, việc thoả thuận đặt cọc giữa hai bên vào ngày 31/7/2018 và ngày 18/8/2018 là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch dân sự giữa hai bên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 và khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Tại biên bản làm việc ngày 09 tháng 12 năm 2019 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện H theo đơn tố cáo của bà N, ông P thừa nhận và thống nhất trả lại cho bà N tổng số tiền 60.000.000đ, trong đó: Tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ, tiền phạt cọc là 10.000.000đ; ông P đã trả ngay 2.500.000đ vào ngày 09/12/2019, số tiền còn lại 57.500.000đ sẽ tiếp tục trả cho đến ngày 01/5/2020. Như vậy, việc ông P vi phạm hợp đồng đạt cọc, phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc với tổng số tiền 57.500.000đ *(năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* thuộc trường hợp bà N không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Như vậy, ông P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc như cam kết nên bà N khởi kiện là có căn cứ, đúng với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, phù hợp với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà.

[6] *Về án phí:* Ông Huỳnh Đức P phải chịu 2.875.000đ (57.500.000đ x 5%) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Lê Thị N đối với ông Huỳnh Đức P về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Buộc ông Huỳnh Đức P phải trả cho bà Lê Thị N tổng số tiền 57.500.000đ *(năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*, trong đó: Tiền đặt cọc là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)*, tiền phạt cọc là 7.500.000đ *(bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*.

2. Về án phí: Ông Huỳnh Đức P phải chịu 2.875.000đ *(hai triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.437.500đ *(một triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng)* theo biên lai thu số 0000905 ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 28/6/2024). Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

4. Trường hợp bản án này 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.

5. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hoà Vang;
- CCTHADS huyện Hoà Vang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đức Tuấn