| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh Pc** |

Bản án số: 141/2024/DSST
Ngày : 24 – 7 – 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT**

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

*Thẩm phán-chủ toạ phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Hải An.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trương Vĩnh Mai

2. Bà Nguyễn Thị Bạn

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Nguyệt Ánh - Thư ký Toà án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Phương Thảo - C/vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 716/TLST-DS ngày 15/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2024/QĐST-DS ngày 14/6/2024 giữa các đương sự:

***N đơn***: Ông Đinh Văn P.

Địa chỉ: Tổ dân phố 2B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn V (Có mặt)

Địa chỉ: 82 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Đỗ N.

Địa chỉ: 32 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Linh N (Có mặt).

Địa chỉ: 19 đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***1/ Theo đơn khởi kiện của N đơn và đại diện theo ủy quyền của N đơn ông Phan Văn Viên trình bày:***

Ngày 14/7/2023, ông Nguyễn Đỗ N và ông Đinh Văn P có ký kết hợp đồng đặt cọc số công chứng 009767, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HDDGD do văn phòng công chứng Đại An công chứng đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận. Theo đó, ông N cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông P tài sản như sau: Căn hộ chung cư số 7, tầng số 6 thuộc Block A, địa chỉ tại xzc đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích sàn: 110,4 m2.

Tuy nhiên, đến hết thời hạn đặt cọc ông N từ chối giao kết hợp đồng, không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông P. N nhân ông N từ chối giao kết vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng và chưa rút bìa đỏ để thực hiện chuyển nhượng. Ngoài ra, ông N đã nhận đặt cọc căn hộ này của người khác để lấy tiên cao hơn. Do vậy, ông N đã viết 01 biên bản thoả thuận xác định không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và tự nguyện chịu phạt cọc số tiền là 60.000.000 đồng. Do không đồng ý với biên bản này nên ông P không ký vào biên bản thoả thuận. Đồng thời, ông P vẫn giữ giấy tờ này để làm căn cứ chứng minh ông N đã vi pham hợp đồng.

Nay ông Đinh Văn P khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Đỗ N trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 200.000.000 đồng theo thoả thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

***Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Mai Thị Linh Nhi trình bày***:

Ngày 14/7/2023, ông Nguyễn Đỗ N (bên bán) và ông Đinh Văn P (bên mua) có ký kết hợp đồng đặt cọc số công chứng 009767, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HDDGD do văn phòng công chứng Đại An công chứng đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được chứng nhận. Theo đó, ông N cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông P tài sản như sau: Căn hộ chung cư số 7, tầng số 6 thuộc Block A, địa chỉ tại xzc đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích sàn: 110,4 m2.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên mang tên ông Nguyễn Đỗ N đang được thể chấp tại Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đắk Lắk. Đồng thời, ông N không có đủ tiền để thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng và tiến hành lấy Giấy chứng nhận quyền sở hữu ra để chuyển nhượng cho ông P. Do vậy, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư không thực hiện được do trở ngại. Ông N xin được hoàn lại tiền đặt cọc cho ông P nhưng ông P không chấp nhận nên mới kéo dài đến hiện tại.

Nay ông Đinh Văn P khởi kiện thì ông N chỉ đồng ý trả cọc vì tại thời điểm giao kết tài sản đang được thế chấp cho Ngân hàng nên không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản này.

***Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trình bày quan điểm:***

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Áp dụng Khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, 266, 271, 273 BLTTDS; Điều 328, 357 BLDS 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Đinh Văn P. Buộc ông Nguyễn Đỗ N phải trả cho ông Đinh Văn P số tiền 400.000.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Về án phí: Ông Nguyễn Đỗ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: N đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 14/7/2023 ông Đinh Văn P và ông Nguyễn Đỗ N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ số 7, tầng 6, Block A, diện tích sàn: 110,4 m2, tại địa chỉ: xzc đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 672431 cho ông Nguyễn Đỗ N với giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Ông P đã đặt cọc số tiền 200.000.000. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc 03 tháng kể từ ngày 14/7/2023, toàn bộ số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi hợp đồng mua bán căn hộ được công chứng.

Ngày 14/10/2023 đến hạn, các bên không thực hiện được cam kết theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Xét ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đỗ N về việc: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng do vậy giao kết này là không thể thực hiện được do trở ngại và chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi "Hiện căn hộ nêu trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín - Chi nhánh Đắk Lắk. Như vậy, khi giao kết, ông P và ông N đều biết căn hộ nêu trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng nên không có sự gian dối, che dấu thông tin liên quan đến việc giao kết.

Mặt khác, cũng tại Điều 3 và điểm b khoản 2 Điều 4 của hợp đồng đã thoả thuận: "Sau khi Hợp đồng mua bán được công chứng, bên A sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên B với số tiền là 1.200.000.000 đồng"; "Bên A được nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 3". Tại "Biên bản thoả thuận ngày 14/10/2023 do chính ông Nguyễn Đỗ N viết cũng xác định ông N không tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đinh Văn P căn hộ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2023 và sẽ trả lại số tiền đã đặt cọc cùng khoản tiền đề bù là 60.000.000 đồng. Qúa trình tham gia tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Đỗ N cũng xác định đến thời điểm ngày 14/10/2023, ông N không có đủ điều kiện để tất toán khoản vay tại Ngân hàng để rút Giấy chứng nhận đã thế chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng căn hộ theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết không thực hiện được là do lỗi của ông Nguyễn Đỗ N.

Xét về số tiền phạt cọc theo Hợp đồng, tại Biên bản thoả thuận ngày 14/10/2023 đã nêu trên ông N cam kết đề bù cho ông P số tiền 60.000.000 đồng. Ông Đinh Văn P xác định không đồng ý với ý kiến của ông N nên không ký tên vào biên bản này. Ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc các bên thống nhất thoả thuận theo nội dung này.

Do vậy, căn cứ vào các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn ông Đình Văn P. Buộc ông Nguyễn Đỗ N trả cho ông Đinh Văn P số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Vì yêu cầu của N đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí về việc giám định chữ ký chữ viết theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 khản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiên của N đơn ông Đinh Văn P.

Buộc ông Nguyễn Đỗ N phải trả cho ông Đinh Văn P số tiền 400.000.000 đồng. Trong đó: Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí: Ông Nguyễn Đỗ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng và 6.500.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

N đơn ông Đinh Văn P được nhận lại số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/00004342 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột và số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết sau khi thu được của ông Nguyễn Đỗ N.

N đơn; bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trong 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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hánh án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- Tòa án ND Tỉnh Đắk Lắk;
- VKS ND Tp.BMT;
- VKS ND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
-Lưu HS.

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

**Nguyễn Thị Hải An**