

TÒA ÁN NHÂN DÂN H. HÒA VANG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 11/2021/DSST

Ngày 02/6/2021

Về việc tranh chấp

“Hợp đồng đặt 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 Vũ Hồng Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hoàng Thương

Ông Tân Nghị

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bàng - Thư ký TAND huyện Hòa Vang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa: ông Trương Công Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 02/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2021/QĐXXST-DS ngày 23/04/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2021/QĐST-DS ngày 11/05/2021, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Phan Công L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 37, phường M, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Đặng Ngọc Hoàng T; sinh năm: 1979; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn - ông Phan Công L trình bày:

Ngày 21/3/2011, thông qua sự quen biết và giới thiệu của người khác nên bà Đặng Ngọc Hoàng T giới thiệu có lô đất cần bán (chuyển nhượng) trị giá 250.000.000 đồng, do đó tôi đã tin tưởng đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng để mua lô đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 23, thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ như bà T đã giới thiệu là đứng tên sở hữu bà Đặng Ngọc Hoàng T. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận bằng hợp đồng mua bán nhà đất viết tay và kể từ ngày nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (ngày 21/3/2011), bà Đặng Ngọc Hoàng T có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên công chứng sang tên cho tôi tại phòng công chứng và nhận số tiền còn lại, nếu bên mua là tôi không mua thì mất tiền đặt cọc, còn bên bán là bà Đặng Ngọc Hoàng T không bán thì trả lại bên mua là

tôi 02 lần số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, từ khi nhận tiền đặt cọc và cam kết theo giấy chứng nhận tiền đặt cọc cho đến nay đã lâu nhưng bà T không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện như đã thỏa thuận, cố tình kéo dài cho đến nay ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Vì vậy, yêu cầu Tòa án buộc bà T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đất và giấy nhận tiền cọc vào ngày 21/3/2011 và yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng theo thỏa thuận. Tổng cộng, yêu cầu bà Đặng Ngọc Hoàng T phải trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và không yêu cầu tính lãi.

** Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Đặng Ngọc Hoàng T trình bày:* Tôi (T) không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Công L. Tôi có viết nhận tiền cọc ông Phan Công L 100.000.000 đồng tiền đặt cọc bán thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23 tại thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ vào ngày 21/3/2011. Nay ông Phan Công L khởi kiện yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng thì tôi đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và không đồng ý tiền phạt cọc 100.000.000 đồng vì do ông L không đồng ý ra công chứng làm thủ tục và em ông L không có tiền. Trong khi đó tôi vẫn nói nếu không ra công chứng cùng tôi để làm thủ tục công nhận quyền sở hữu thì sẽ mất tiền cọc nhưng ông L vẫn không đi cùng tôi để làm thủ tục, khoảng một năm sau ông L quay lại để nói tôi đi làm thủ tục công chứng và nếu không công chứng thì trả tiền lại. Tôi nghĩ do ông Phan Công L đã vi phạm về thủ tục công chứng như đã cam kết trong hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc nên tôi chỉ đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Công L rút 01 phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với Đặng Ngọc Hoàng T số tiền 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Ngọc Hoàng T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 278, 328 BLDS chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng cọc*” của ông Phan Công L đối với bà Đặng Ngọc Hoàng T. Buộc bà Đặng Ngọc Hoàng T phải trả cho ông Phan Công L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đình chỉ 01 phần rút yêu

cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc đối với Đặng Ngọc Hoàng T số tiền 100.000.000 đồng.

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:* Theo đơn khởi kiện của ông Phan Công L nộp tại Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người được ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[2] *Về nội dung vụ án:* Ngày 21/3/2011, giữa ông Phan Công L và bà Đặng Ngọc Hoàng T có ký hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ như bà T đã giới thiệu là đứng tên sở hữu bà Đặng Ngọc Hoàng T. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), diện tích chuyển nhượng là 01 sào dài, ông L đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) bà Đặng Ngọc Hoàng T có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên công chứng sang tên cho ông L tại phòng công chứng và nhận số tiền còn lại, nếu ông L không mua thì mất tiền đặt cọc, còn bà Đặng Ngọc Hoàng T không bán thì trả lại ông L 02 lần số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, từ khi nhận tiền đặt cọc và cam kết theo giấy chứng nhận tiền đặt cọc cho đến nay đã lâu nhưng bà T đã không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L mặc dù ông L đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện như đã thỏa thuận nhưng vẫn cố tình kéo dài cho đến nay ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L. Vì vậy ông L đề nghị Tòa án buộc bà T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông L theo hợp đồng mua bán nhà đất và giấy nhận tiền cọc vào ngày 21/3/2011. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Công L rút 01 phần yêu cầu phạt cọc bà T đối với số tiền 100.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 21/3/2011, thông qua sự quen biết và giới thiệu của người khác nên bà Đặng Ngọc Hoàng T giới thiệu có lô đất cần bán (chuyển nhượng) trị giá 250.000.000 đồng, do đó ông Phan Công L đã tin tưởng đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng để mua lô đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 23, thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ đứng tên sở hữu bà Đặng Ngọc Hoàng T như bà T đã giới thiệu. Hai bên đã thống nhất thỏa thuận bằng hợp đồng mua bán nhà đất viết tay và kể từ ngày nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (ngày 21/3/2011), bà Đặng Ngọc Hoàng T có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên công chứng sang tên cho tôi tại phòng công chứng và nhận số tiền còn lại, nếu bên mua là ông Đặng Công L không mua thì mất tiền đặt cọc, còn bên bán là bà Đặng Ngọc Hoàng T không bán thì trả lại bên mua là tôi 02 lần số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên từ khi nhận tiền đặt cọc và cam kết theo giấy chứng nhận

tiền đặt cọc cho đến nay đã lâu nhưng bà T đã không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện như đã thỏa thuận nhưng vẫn cố tình kéo dài cho đến nay ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Vì vậy, ông Phan Công L đề nghị Tòa án buộc bà Đặng Ngọc Hoàng T phải trả lại số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đất và giấy nhận tiền cọc vào ngày 21/3/2011 và không yêu cầu tính lãi. Đồng thời rút 01 phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với bà Đặng Ngọc Hoàng T.

Đối với bị đơn bà Đặng Ngọc Hoàng T mặc dù tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên theo bản tự khai và biên bản hòa giải bà T xác nhận có viết giấy nhận của ông Phan Công L 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để bán thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23 tại thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ vào ngày 21/3/2011. Ông Phan Công L khởi kiện yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng thì bà đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và không đồng ý tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Theo biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H, thành phố Đ thì tại thời điểm ngày 21/3/2011 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23 tại thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đ, qua kiểm tra sổ mục kê đăng ký đất đai cho thấy thửa đất trên đứng tên kê khai là bà Đỗ Thị B, diện tích 4.235m², loại đất thổ cư. Theo sổ cấp giấy CNQSDĐ thì thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 699560, số vào sổ 00674 ngày 30/12/1995, diện tích 4235m² đứng tên bà Đỗ Thị B. Do đó HĐXX thấy yêu cầu khởi kiện của ông Phan Công L hoàn toàn chính đáng, phù hợp và có căn cứ nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Công L buộc bà Đặng Ngọc Hoàng T phải trả lại cho ông Phan Công L số tiền đã nhận cọc.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm bà Đặng Ngọc Hoàng T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 278 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông của ông Phan Công L đối với bà Đặng Ngọc Hoàng T về yêu cầu phạt cọc.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của ông Phan Công L đối với bà Đặng Ngọc Hoàng T.

Xử: Buộc bà Đặng Ngọc Hoàng T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phan Công L số tiền 100.000.000 đồng (*trăm triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) bà Đặng Ngọc Hoàng T phải chịu. Hoàn trả cho ông Phan Công L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0008028 ngày 14/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Đ.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (theo địa chỉ);
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Hải

