TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2020/DS-ST
Ngày: 31/7/2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Văn Hứng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phan Công Ny**.
2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Trần Thùy Mỵ** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Ông **Nguyễn Xuân Lộc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 302/2020/QĐXX-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Phạm Thanh H**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: đường TK, khu vực A, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Đức Tr**, sinh năm 1983 (*Có mặt*).

Địa chỉ: khu vực B, phường H, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: Ông **Lê Minh T**, sinh năm 1979 (*Vắng mặt*).

HKTT: khu vực 4, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: đường số N, KTĐC N, khu vực 1, phường D, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Dương Trường A**, sinh năm 1992 (*Đề nghị giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: đường số BM, TĐC N, khu vực 4, phường D, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Đức Tr trình bày: Vào ngày 13/4/2019, giữa ông Phạm Thanh H với ông Lê Minh T có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 62,9m^2, thửa số 1206, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu vực IV, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng 1.490.000.000 đồng. Theo đó, ông T nhận tiền cọc đợt 1 ngày 13/4/2019 là 100.000.000 đồng, nhận cọc lần 2 vào ngày 24/5/2019 với số tiền 200.000.000 đồng, tổng số tiền ông Lê Minh T đã nhận cọc của ông Phạm Thanh H là 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vào khoảng đầu tháng 8 năm 2019 ông Lê Minh T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đơn phương chuyển vào tài khoản Ngân hàng của ông H số tiền 400.000.000 đồng. Phía ông H không chấp nhận số tiền mà ông T tự ý chuyển khoản trả và nhiều lần đã gặp ông T yêu cầu bồi thường thêm số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng nhưng ông T không chấp nhận.

Trong khi đó, theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 đã quy định cụ thể "*Trường hợp Bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc*".

Do ông Lê Minh T không thực hiện bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận nên ông Phạm Thanh H khởi kiện yêu cầu buộc ông T phải trả thêm số tiền 200.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Lê Minh T được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến nên không rõ ý kiến*.

- *Theo Bản tự khai ngày 12/5/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Dương Trường A trình bày*: Ông với ông Phạm Thanh H là đồng nghiệp, làm việc tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Cần Thơ II. Ngày 02/8/2019, ông H có mượn số tài khoản Ngân hàng Agribank của ông nói để khách hàng chuyển tiền

mua bán đất. Do là chỗ anh em thân thiết nên ông có cho ông H mượn số tài khoản của ông là 1890205108352 để nhận tiền từ người mua bán đất.

Trong các ngày 02/8/2019, 05/8/2019 và 09/8/2019 tài khoản của ông nhận được tổng số tiền 400.000.000 đồng từ tài khoản của người tên Lê Minh T, nội dung nộp tiền cọc nhà Hồng Phát. Sau khi nhận tiền gửi từ ông T thì ông đã chuyển toàn bộ cho ông H. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H với ông Lê Minh T thì ông không biết.

Tại phiên tòa,

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Bùi Đức Tr trình bày: Giữ nguyên nội dung theo đơn khởi kiện, buộc ông Lê Minh T phải trả thêm số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc cho ông Phạm Thanh H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, việc tống đạt văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Đối với các đương sự, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, bị đơn vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nên việc Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án là phù hợp.

- *Về nội dung vụ án:* Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn ông Phạm Thanh H với bị đơn ông Lê Minh T có xác lập giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện ông H đã giao cho ông T tổng số tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc thì ông T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt cọc là đúng với nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Do ông Lê Minh T đã chuyển trả cho ông H số tiền 400.000.000 đồng nên yêu cầu buộc bị đơn phải trả thêm số tiền 200.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Ông Phạm Thanh H khởi kiện yêu cầu buộc ông Lê Minh T thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Lê Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa 02 lần nhưng vắng mặt không rõ lý do, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án, vắng mặt bị đơn.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền lợi của mình nên được xem là từ bỏ quyền tranh tụng cũng như những quyền và lợi ích hợp pháp của mình được pháp luật bảo vệ theo Điều 6, Điều 24 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 giữa ông Lê Minh T và ông Phạm Thanh H (*BL 25*) có nội dung: ông T (bên A) chuyển nhượng cho ông H (bên B) diện tích quyền sử dụng đất 62,9m^2, thửa số 1206, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu vực IV, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng 1.490.000.000 đồng. Thỏa thuận nhận cọc "*Lần 1* ***ngày 13/4/2019. Số tiền 100.000.000 VNĐ*** *(Một trăm triệu đồng)*", lần 2 sẽ thực hiện "***Khi có giấy đặt cọc thêm***". Ngoài ra, tại Hợp đồng đặt cọc có quy định "*Bên B sẽ* ***thanh toán cọc thêm 400.000.000 đồng*** *(Bốn trăm triệu) khi có giấy hẹn trả kết quả chuyển mục đích và phần còn lại sẽ thanh toán khi có sổ ra công chứng*". Đồng thời, theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2019 đã thể hiện ông Lê Minh T đã nhận của ông Phạm Thanh H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, tại Biên nhận tiền ngày 24/5/2019 (*BL 26*) có nội dung: " *...Tôi Lê Minh T SN 1979 CMND Số 362462131 Cấp ngày 21/6/2013 có nhận số* ***tiền cọc đất là: 200.000.000 đ*** *(Hai trăm triệu đồng chẵn). Dựa theo Giấy cọc – Giấy*

CNQSDĐ ngày 13/4/2019 tại KVI, P.An Bình, Q.Ninh Kiều, TP Cần Thơ, Cấp ngày 15/7/2016, Thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 34…".

Từ những chứng cứ nêu trên có cơ sở để khẳng định số tiền 300.000.000 đồng mà ông Phạm Thanh H đã đưa cho ông Lê Minh T là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 62,9m^2, thửa số 1206, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu vực IV, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Do ông Lê Minh T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên phải chịu phạt cọc theo đúng nội dung đã thỏa thuận: "*Trường hợp Bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc*". Đồng thời, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"…nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và* ***một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc****…"*. Như vậy, tổng số tiền mà ông Lê Minh T phải trả cho ông Phạm Minh H là 600.000.000 đồng (bao gồm 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Tuy nhiên, theo trình bày của phía nguyên đơn và ông Dương Trường A thì trong các ngày 02, 05, 09 tháng 8 năm 2019 ông T đã tự ý chuyển trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông H thông qua tài khoản Ngân hàng của ông Dương Trường A. Đối chiếu với Bản sao kê lịch sử giao dịch của ông Dương Trường A ngày 13/5/2020 do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Cần Thơ II cung cấp (*BL 24*) thì trình bày của nguyên đơn và ông Dương Trường A là chính xác. Do ông Lê Minh T đã thanh toán cho ông Phạm Minh H số tiền 400.000.000 đồng nên số tiền còn lại phải thanh toán là 200.000.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/4/2019 có nội dung: nếu một trong hai bên tự ý hủy hợp đồng thì có trách nhiệm trả 10% số tiền đặt cọc trả phí dịch vụ cho môi giới (ông Trương Văn Chí Th). Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, phía nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của người môi giới. Do đó, trong trường hợp các bên có tranh chấp về chi phí môi giới sẽ được thụ lý, giải quyết trong một vụ án khác (nếu có yêu cầu khởi kiện).

[4] *Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những viện dẫn nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là có cơ sở để chấp nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí là 10.000.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H.

Buộc ông Lê Minh T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thanh H số tiền là **200.000.000** đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Minh T phải chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Phạm Thanh H được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 001775 ngày 13/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Văn Hứng