

Bản án số: 30/2018/DS-ST
Ngày 09 tháng 8 năm 2018
V/v: “*kiện đòi cọc và phạt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
☐
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU TP ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thanh Thủy**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Công Chi** và ông **Trịnh Văn Bạo**.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thái Trâm Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 09 tháng 8 năm 2018 tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc “*kiện đòi cọc và phạt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2018/QĐXX-ST ngày 02.7.2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2018/QĐST-DS ngày 23.7.2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Hữu H** - sinh năm 1960 (có mặt)
Trú tại: thôn ANT 1, xã HS, huyện HV, TP Đà Nẵng
- *Bị đơn:* Bà **Đỗ Thị Kim C** - sinh năm 1968.(vắng mặt lần thứ hai)
Trú tại: Tổ 91 K816 NLB, phường HHN, quận L, Tp Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:**

Vào ngày 03.4.2018 tôi có mua hai lô đất là lô 915 và lô 916 giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng đất này chỉ có phiếu phân lô đứng tên một người khác chứ không phải của bà C, tôi đặt cọc cho bà C số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03.4.2018 hẹn đến ngày 20.4.2018 hai bên sẽ ra công chứng. Hai bên không thể ra công chứng vì bà C đòi giá tăng lên 850.000.000 đồng/ 1 lô. Tôi biết đất này chỉ có phiếu phân lô nhưng tôi vẫn đồng ý mua.

Nay bà C không thực hiện đúng cam kết nên tôi khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Kim C phải trả lại tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, thời gian trả lại ngay số tiền trên.

Sau khi Tòa án tiến hành hòa giải một lần thì xét thấy việc mua bán không thành là do khách quan nên tôi xem xét lại chỉ yêu cầu bà Đỗ Thị Kim C phải trả cho tôi số tiền là 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*), trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Nếu bà C vẫn không đồng ý thì tôi yêu cầu Tòa án buộc bà C phải trả số tiền cọc và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Đỗ Thị Kim C trình bày:**

Tôi có đặt cọc mua hai lô đất của ông T ở đường Điện Biên Phủ hai phiếu phân lô số 915,916 đứng tên một người khác nữa, sau đó tôi bán lại cho ông Nguyễn Hữu H với giá 725.000.000 đồng một lô, tôi là người trực tiếp viết giấy nhận tiền cọc vào ngày 03.4.2018 với số tiền cọc là 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 20.4.2018 hai bên sẽ ra công chứng, tôi mua phiếu phân lô đất của ông T chứ không hề biết người chủ thực sự của lô đất. Gần đến ngày ra công chứng thì người chủ thực sự của lô đất không chịu bán nữa nên ông T hỏi tôi, tôi hỏi lại ông Nguyễn Hữu H. Sau đó tôi đã nhiều lần lên nhà để trả lại tiền cọc vì đây là rủi ro chung không ai mong muốn nhưng ông Hùng không đồng ý, Nay ông H khởi kiện tôi chỉ xin trả lại tiền cọc vì cả tôi và ông H đều biết chúng tôi mua phiếu phân lô chứ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong các lần hòa giải tôi thống nhất trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, nhưng hiện nay tôi khó khăn nên xin trả dần 400.000.000 đồng mỗi tháng 3.000.000 đồng đến khi nào hết tiền thì thôi

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:** Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Tranh chấp kiện đòi cọc và phạt cọc giữa ông Nguyễn Hữu H và bà Đỗ Thị Kim C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho đương sự vắng mặt theo quy định tại Điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Tại phiên tòa lần thứ nhất ngày 23.7.2018 và cũng như phiên tòa hôm nay Tòa án đã triệu tập, niêm yết công khai Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đối với bị đơn là bà C, nhưng bà C vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt bà C.

[2] **Về nội dung vụ án:** Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H và bà Đỗ Thị Kim C thì thấy:

HĐXX xét thấy, xuất phát từ việc mua hai lô đất số 915 và 916 với giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, ông H có đặt cọc cho bà C số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03.4.2018 và hẹn đến ngày 20.4.2018 hai bên sẽ ra công chứng, do việc mua bán không thành nên ông H khởi kiện yêu cầu bà C phải trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 29.6.2018 bà C đều xác nhận có nhận tiền của ông H là 200.000.000 đồng và bà C đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng đến khi nào hết số tiền 400.000.000 đồng thì thôi.

Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, HĐXX công nhận việc bà C có nhận cọc của H số tiền 200.000.000 đồng và bà C đồng ý trả tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng là sự thật.

Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông H, buộc bà C phải trả cho ông H số tiền 400.000.000 đồng trong đó tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng

[3] Án phí Dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đỗ Thị Kim C phải chịu là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).
+ Ông Nguyễn Hữu H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) theo Biên lai thu số 0002945 ngày 06.6.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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 bố: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H đối với bà Đỗ Thị Kim C.

1. Tuyên xử: Buộc bà Đỗ Thị Kim C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu H số tiền là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Trong đó: tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Kim C phải chịu là 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

Trả lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) theo Biên lai thu số 0002945 ngày 06.6.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 chi khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THA quận Liên Chiểu;
- Hồ sơ vụ án.

Phạm Thanh Thủy

