TOÀ ÁN NH DÂN **QUẬN NGŨ HÀNH S** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/ST-DS
Ngày: 20-6-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH DÂN QUẬN NGŨ HÀNH S
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hoan**

Các hội thẩm Nh dân: Ông **Nguyễn Dũng**
Ông **Nguyễn Tuấn Ngọc**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Hoàng -** Thư ký Tòa án Nh dân quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát Nh dân quận Ngũ Hành S tham gia phiên tòa*:** Bà **Ngô Thị Trường Giang** – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nh dân quận Ngũ Hành S Tp Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2022/TLST- DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 về: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số **10**/2023/QĐST-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh Tr** – SN: 1991.
Địa chỉ: 236/18 đường T, phường T, quận T, TP. H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Trần Minh D** – SN: 1983; bà **Mai Thị Ngọc H** – SN: 1997
Cùng địa chỉ: 02 Đoàn Nhữ Hài, phường H, quận T, TP Đ– Ông Dũng có mặt.

- Bị đơn: Bà **Hoàng Thị Minh Ph** – SN: 1971.
Địa chỉ: 436 , quận H, TP. Đ – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Đức Nh** – SN: 1996.
Địa chỉ: 436 đường 2/9, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Nh: Bà **Hoàng Thị Minh Ph** – SN: 1971. Địa chỉ: 436, quận H, TP. Đ – Có mặt.

2. Ông **Trần Công S**
Địa chỉ: 21/1 Chế Lan Viên, phường M, quận N, TP Đ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/9/2020, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Trần Minh D trình bày:

Vào khoảng tháng 06.2020, Bà Tr và bà Hoàng Thị Minh Ph có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, với thông tin: Thửa đất số: 65, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: K432/18 Võ Nguyên Giáp, tổ 26, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành S, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 84,7 m2.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, bà Ph cho biết hiện bà đang làm thủ tục pháp lý cấp mới GCNQSDĐ và sở hữu nhà ở đứng tên con trai bà là ông Nguyễn Đức Nh và sau đó, sẽ hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà Tr.

Căn cứ theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 26.06.2020 giữa bà Tr và bà Hoàng Thị Minh Ph. Hai bên thỏa thuận, giá chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở nêu trên là: **3.850.000.000đ** (*Ba tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).* Bà đã thanh toán số tiền đặt cọc là 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng) và* bà Ph cam kết sẽ hoàn tất mọi thủ tục sang tên chuyển nhượng tài sản nên trên cho bà Tr chậm nhất từ ngày 25.07.2020 đến ngày 31.07.2020. Trong trường hợp, không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tài sản cho bà Tr trong thời hạn nêu trên thì bà Ph sẽ phải hoàn trả số tiền bà Tr đã đặt cọc, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)* tương đương số tiền bà Tr đã đặt cọc trước đó.

Tuy nhiên, đến hết ngày 31.07.2020 bà Ph đã không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tài sản nêu trên cho bà Tr như đúng cam kết ban đầu. Với lý do khách quan về việc dịch Covid-19 bùng phát trở lại tại Đà Nẵng từ ngày 25.07.2020 trên toàn thành phố Đà Nẵng phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài đến ngày 05.09.2020. Vì vậy, bà Tr đã chấp nhận cho bà Ph gia hạn thời gian đến hết ngày 16.10.2020 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà Tr nhưng bà Ph lại tiếp tục không thực hiện đúng như cam kết.

Vì bà Ph đã nhiều lần vi phạm cam kết, thỏa thuận giữa hai bên, do đó bà Tr buộc phải đơn phương hủy bỏ giao dịch về việc thỏa thuận mua bán giữa bà Tr và bà Ph. Trên tinh thần thiện chí hợp tác, Bà sẽ không yêu cầu phạt cọc đối với bà Ph nhưng với điều kiện phải hoàn trả đủ số tiền đặt cọc là: 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)* cho bà Tr chậm nhất vào ngày 17.12.2020.

Nhưng đến hết ngày 12/4/2021 thì bà Ph mới trả được số tiền 270.000.000đ tiền đặt cọc.

Vì vậy, bà Tr yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc bà Hoàng Thị Minh Ph phải trả đủ số tiền 330.000.000. Trong đó: 30.000.000đ đặt cọc và 300.000.000đ phạt cọc.

Bà Hoàng Thị Minh Ph trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Tr phải bồi thường số tiền 458.565.036 đồng, cụ thể như sau:

- Tiền môi giới bà Ph đã thanh toán cho ông Trần Công S là 38.000.0000đ.
- Tiền điện từ 21/7/2020/đến 22/10/2022 là 3.395.369đ
- Tiền cáp quang và Mytivi là 1.268.667đ
- Tiền nhà 03 tháng là 51.000.000đ
- Tiền thiệt hại do bà Tr đã đơn phương hủy hợp đồng giao dịch mua bán nhà đất để mua ngôi nhà khác rẻ hơn 350.000.000đ
- Tiền bồi thường do làm ảnh hưởng uy tín danh dự của bà Ph là 14.900.000đ.

Nhưng đến ngày 16/5/2023, bà Ph có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với những lý do như sau:

Việc ký kết hợp đồng giữa bà và bà Tr diễn ra tại thời điểm dịch bệnh Covid 19, nên việc chưa làm được giấy tờ như đã cam kết của các bên xảy ra là do thiên tai dịch bệnh chứ không phải lỗi chủ quan của bà hay bà Tr. Nhưng sau đó bà và bà Tr đã có trao đổi bàn bạc và thống nhất bà sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho bà Tr và hủy việc mua bán giữa hai bên. Bà Tr đã nhận tiền của bà tổng cộng 270.000.000đ.

Lý do bà chỉ trả lại 270.000.000đ mà không phải là 300.000.000đ là vì: Trong thời gian chờ làm giấy tờ mà do dịch bệnh không làm được bà Tr đã thuê nhà của bà để ở và số tiền điện nước sinh hoạt của bà Tr trong thời gian 03 tháng. Do đó bà giữ lại 30.000.000đ là để khấu trừ vào số tiền chi phí mà lẽ ra bà Tr phải trả cho bà.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng, khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án.

Về người tham gia tố tụng: Cơ bản, đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân theo triệu tập của Tòa án, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên Tòa án xét xử vắng mặt.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ph phải trả cho bà Tr 30.000.000đ. Bác yêu cầu phạt cọc 300.000.000đ của bà Tr đối với bà Ph.

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:

Đây là tranh chấp về "Hợp đồng đặt cọc" được pháp luật công nhận và bảo vệ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên

tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình.

[2] Về nội dung tranh chấp: Vào khoảng tháng 06.2020, bà Tr và bà Hoàng Thị Minh Ph có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, với thông tin: Thửa đất số: 65, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: K432/18 Võ Nguyên Giáp, tổ 26, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành S, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 84,7 m2.

Hai bên thỏa thuận, giá chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở nêu trên là: **3.850.000.000đ** (*Ba tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).* Bà Tr đã đặt cọc là 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng) và* bà Ph cam kết sẽ hoàn tất mọi thủ tục sang tên chuyển nhượng tài sản nên trên cho bà Tr chậm nhất từ ngày 25.07.2020 đến ngày 31.07.2020. Trong trường hợp, không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tài sản cho bà Tr trong thời hạn nêu trên thì bà Ph sẽ phải hoàn trả số tiền bà Tr đã đặt cọc, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường số tiền 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)* tương đương số tiền bà Tr đã đặt cọc trước đó.

Vì bà Ph đã nhiều lần vi phạm cam kết, thỏa thuận giữa hai bên, do đó bà Tr buộc phải đơn phương hủy bỏ giao dịch về việc thỏa thuận mua bán giữa bà Tr và bà Ph. Trên tinh thần thiện chí hợp tác, Bà sẽ không yêu cầu phạt cọc đối với bà Ph nhưng với điều kiện phải hoàn trả đủ số tiền đặt cọc là: 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)* cho bà Tr chậm nhất vào ngày 17.12.2020.

Nhưng đến hết ngày 12/4/2021 thì bà Ph mới trả được số tiền 270.000.000đ tiền đặt cọc.

Vì vậy, bà Tr yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị Minh Ph phải trả số tiền 330.000.000. Trong đó: 30.000.000đ đặt cọc và 300.000.000đ phạt cọc.

HĐXX xét thấy: Việc ký kết hợp đồng giữa bà Tr và bà Ph diễn ra tại thời điểm dịch bệnh Covid 19, nên việc chưa làm được giấy tờ như đã cam kết của các bên xảy ra là do dịch bệnh chứ không phải lỗi chủ quan của bà Ph hay bà Tr. Nhưng sau đó bà Ph và bà Tr đã có trao đổi bàn bạc và thống nhất bà sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho bà Tr và hủy việc mua bán giữa hai bên. Điều này được hai bên thống nhất thì bà Ph mới trả tiền và bà Tr đã nhận tiền của bà tổng cộng 270.000.000đ. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà Tr và bà Ph đã được các bên thống nhất hủy bỏ nên bà Ph mới trả cho bà Tr 270.000.000đ.

Do đó yêu cầu phạt cọc số tiền 330.000.000đ của bà Tr không không có cơ sở HĐXX chấp nhận.

Đối với việc bà Ph cho rằng 30.000.000đ còn lại để khấu trừ vào số tiền thuê nhà và sinh hoạt phí trong thời gian 03 tháng bà Tr ở nhà của bà. HĐXX xét thấy, việc giao dịch giữa các bên diễn ra tại thời điểm dịch bệnh Covid 19 nên không thực hiện được là

do thiên tai dịch bệnh. Trong thời gian bà Tr chờ đợi bà Ph hoàn tất giấy tờ đã ở nhờ nhà bà Ph để chờ đợi nhưng kết quả hai bên đã thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại hồ sơ vụ án không thể hiện bà Tr đã thuê nhà của bà Ph tại thời điểm nào và việc sử dụng điện nước sinh hoạt không biết là bao nhiêu nên yêu cầu được giữ lại số tiền này của bà Ph là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận mà cần tuyên buộc bà Ph phải tiếp tục trả cho bà Tr 30.000.000đ còn lại là thỏa đáng, hợp tình hợp lý.

Ngoài ra, bà Hoàng Thị Minh Ph đã rút lại yêu cầu phản tố của mình nên HĐXX xét thấy cần tuyên đình chỉ yêu cầu này của bà Hoàng Thị Minh Ph. Số tiền tạm ứng án phí mà bà Ph đã nộp sẽ được hoàn lại cho bà Hoàng Thị Minh Ph theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu phạt cọc 300.000.000đ của bà Nguyễn Thị Thanh Tr đối với bà Ph không được HĐXX chấp nhận nên bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 15.000.000đ.

- Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh Tr về số tiền 30.000.000đ đặt cọc được HĐXX chấp nhận nên buộc bà Hoàng Thị Minh Ph phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000đ

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 328, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của bà Nguyễn Thị Thanh Tr đối với bà Hoàng Thị Minh Ph..

Tuyên xử:

[1] Buộc bà Hoàng Thị Minh Ph phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh Tr số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Minh Ph.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh Tr phải chịu 15.000.000đ. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005367 ngày 05/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị Thanh Tr còn phải nộp 5.000.000đ.

- Bà Hoàng Thị Minh Ph phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000đ, nhưng được khấu trừ váo số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.171.000đ theo biên lai thu số 0005595 ngày 10/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

- Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Minh Ph 10.271.000đ.

[**5]** 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 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

Trần Công Hoan

Nơi nhận:
- VKSND QNHS;
- Chi cục THADS quận NHS;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**