TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CẨM LỆ - TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 155/2022/DS-ST
Ngày: 16-9-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu

Ông Nguyễn Tấn Thức

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Thảo Vân - thư ký của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng***: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2022/TLST-LĐ về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Dương Xuân H, sinh năm: 1990. Địa chỉ: tổ 47, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, tp. Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm N H. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Bị đơn: Bà Trang Thị Kim N, sinh năm: 1991. Địa chỉ: 14 Cao Xuân Dục, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, tp. Đà Nẵng. Vắng mặt.
- Người làm chứng: Bà Trần Thị Diệu L Địa chỉ: Chung cư 1 Nguyễn Đức Cảnh, Thuận Phước, quận Hải Châu, tp. Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

****** Trong đơn khởi kiện, bảng trình bày, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Vào năm 2021, được biết bà Trang Thị Kim N có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị, diện tích 50 m^2 tại địa chỉ số Tổ 25 B phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, tp. Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE678770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tp. Đà Nẵng cấp cho hộ bà Phùng N Cường ngày 15/12/2016 được bà N nhận chuyển nhượng vào ngày 02/11/2018.

Bà H có liên hệ bà N để nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá là 1.536.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc cho bà N số tiền là 1.500.000.000 đồng, cụ thể như sau: ngày 19/11/2021, ngay khi Hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho bà N bằng hình thức tiền mặt với số tiền là 1.200.000.000 đồng. Để xác nhận cho việc bà N đã nhận tiền đặt cọc thì bà H và bà N có tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ký ngày 19/11/2021, cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản có nội dung: Bên B đã thanh toán cho Bên A số tiền 1.200.000.000 đồng. Việc bà H đưa tiền đặt cọc cho bà N có bà Trần Thị Diệu L chứng kiến và làm chứng. Đồng thời, sau thời điểm ký Hợp đồng, bà H tiếp tục chuyển tiền cọc cho bà N số tiền 300.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng của bà N theo Số tài khoản 19031944746017, chủ tài khoản Trang Thị Kim N tại Ngân hàng Kỹ thương Việt Nam Techcombank với nội dung: "Huyen dat coc tien nha". Tổng số tiền đặt cọc bà H đã đưa cho bà N để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên là 1.500.000.000 đồng.

Theo như Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ký ngày 19/11/2021, thì chậm nhất vào ngày 09/6/2022, thì bà N phải chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, vào ngày 15/5/2022, bà H lại nhận được Thông báo của bà N về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 19/11/2021 mà bà N đã ký với bà H và chấm dứt việc mua bán giữa các bên với lý do bà N chưa nhận được số tiền 1.200.000.000 đồng.

Việc thanh lý hợp đồng đặt cọc của bà N là hoàn toàn vô lý, không có cơ sở, vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận bà N đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ký ngày 19/11/2021, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy, bà H khởi kiện, yêu cầu bà N phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc mà bà H đã chuyển cho bà N là 1.500.000.000 đồng. Đồng thời, bà N còn phải chịu phạt cọc số tiền tương đương với số tiền bà H đã đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà N thanh toán số tiền là 3.000.000.000 đồng.

** Người làm chứng trình bày*:

Tôi có quan hệ bạn bè, quen biết với bà Dương Xuân H và bà Trang Thị Kim N nên ngày 19/11/2021, bà H và bà N có nhờ tôi làm chứng cho việc đặt cọc chuyển nhượng tài sản là nhà và đất thửa số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 50 m^2 tại 189 Tôn Đản, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CE678770 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/12/2016. Quyền sử dụng đất này đã được đăng ký biến động sang tên bà Trang Thị Kim N ngày 02/11/2018. Bà Dương Xuân H và bà Trang Thị Kim N thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng với tổng số tiền chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là 1.536.000.000 đồng. Trong ngày 19/11/2021, trước khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Trang Thị Kim N có nhận của bà Dương Xuân H số tiền 1.200.000.000 đồng, tôi có chứng kiến các bên giao tiền mặt cho nhau. Ngay sau khi bà N nhận đủ tiền, cùng ngày, các bên tiến hành ký

kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản, trong nội dung Hợp đồng ghi nhận bà N đã nhận của bà H số tiền là 1.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc nêu trên, bà Dương Xuân H tiếp tục chuyển khoản cho bà Trang Thị Kim N số tiền 300.000.000 đồng qua số tài khoản của bà N. Như vậy, tổng số tiền mà bà Trang Thị Kim N đã nhận của bà Dương Xuân H là 1.500.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc nêu trên, tôi cũng chứng kiến việc bà N và bà H thỏa thuận rằng với tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng thì nếu bà N không bán tài sản thì phải chịu phạt cọc gấp đôi số tiền cọc (Trả lại cho bà H 1.500.000.000 đồng và chịu phạt thêm 1.500.000.000 đồng), tức là tổng số tiền bà N phải trả cho bà H là 3.000.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bà H không mua hoặc không tiến hành công chứng đúng hạn thì sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2021 nêu trên là do bà Trang Thị Kim N soạn thảo nên bà N hoàn toàn hiểu rõ về quyền và nghĩa vụ của mình khi ký kết Hợp đồng này. Đồng thời, tôi cũng chứng kiến và xác nhận việc bà N và bà H có ký kết trực tiếp vào Hợp đồng đặt cọc nêu trên dựa trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc.

Qua thông tin từ bà Dương Xuân H, tôi được biết rằng bà N có Thông báo ngày 15/5/2022 cho bà Dương Xuân H về việc thanh lý Hợp đồng đặt cọc và chấm dứt việc mua bán giữa các bên do bà H chưa thanh toán số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà N. Tôi cho rằng nội dung Thông báo của bà N là không chính xác vì tôi có chứng kiến việc giao nhận số tiền 1.200.000.000 đồng giữa bà H cho bà N vào ngày 19/11/2021. Sau khi nhận tiền xong, bà N cũng đã thể hiện mình đã nhận tiền bằng việc ký vào Hợp đồng đặt cọc với nội dung: "*Bên B đã thanh toán cho Bên A số tiền 1.200.000.000 đồng*". Bà H đã thanh toán đủ số tiền 1.500.000.000 đồng nhưng bà N không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng nhà và đất cho bà H là bà N đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ đã tiến hành tống đạt, niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà Trang Thị Kim N. Tuy nhiên, bà N vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

Căn cứ biên bản xác minh tại Công an phường Thuận Phước thì bà Trang Thị Kim N đã đi khỏi địa phương từ năm 2014 đến nay, không rõ đi đâu và làm gì.

** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, 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 đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án: 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 được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện đối với bà Trang Thị Kim N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc. Do đó, **c**ăn cứ vào Điều 26 BLTTDS, HĐXX xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

[2] Về thẩm quyền: thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, loại đất ở tại đô thị, diện tích 50 m^2 tại địa chỉ: Tổ 25 B phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trang Thị Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng đều vắng mặt không có lý do. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 và 228 BLTTDS, HĐXX quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng. Các đương sự không xuất trình bất kỳ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên phải chịu hậu quả về việc không đưa ra chứng cứ để chứng minh theo khoản 4 Điều 91 BLTTDS.

Về nội dung khởi kiện

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Trang Thị Kim N hoàn trả số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng

Ngày 19/11/2021, bà Trang Thị Kim N và bà Dương Xuân H ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà N đồng ý chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CE678770 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/12/2016 với giá chuyển nhượng là 1.536.000.000đ. Đợt 1 bà H đã thanh toán tiền cho bà N số tiền 1.200.000.000đ. Đợt 2, bà H thanh toán cho bà N số tiền 300.000.000đ chậm nhất vào ngày 20/11/2021. Đợt 3 thanh toán tiếp số tiền 36.000.000đ tại thời điểm công chứng. Thời hạn để các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 09/6/2022. Ngay khi ký hợp đồng này, bà H cọc cho bên A số tiền 1.500.000.000đ. Hết thời hạn công chứng, bà N không bán thì

sẽ bị phạt cọc với số tiền gấp đôi số tiền cọc, còn nếu bà H không mua sẽ mất số tiền đặt cọc. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thì thấy: ngày 15/12/2016, bà Phùng N Cường và ông Dương Phùng Hin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE678770 (số vào sổ cấp GCN: CTs 115520) đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16 tại tổ 25B, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ngày 02/11/2018, thửa đất trên được chuyển nhượng và đã thực hiện chỉnh lý biến động cho bà Trang Thị Kim N. Như vậy, bà N là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nên căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, việc bà N lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2022, bà N có thông báo thanh lý hợp đồng đặt cọc với lý do: Ngày 09/7/2021, bà chỉ nhận được số tiền 300.000.000đ của bà H đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2021. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì bà H phải thanh toán số tiền cọc là 1.500.000.000đ. Vì bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà H phải mất số tiền đã đặt cọc cho bà N. Thông báo trên của bà N là thiếu cơ sở vì tại hợp đồng đặt cọc có ghi rõ bà N đã nhận số tiền 1.200.000.000đ và sao kê tài khoản ngân hàng thể hiện ngày 19/11/2021, bà H đã chuyển tiếp số tiền 300.000.000đ vào tài khoản của bà N. Điều này cũng phù hợp với bản trình bày của bà L là người làm chứng trong giao dịch giữa bà N và bà H. Như vậy, bà H đã chuyển đúng số tiền đặt cọc và thời hạn chuyển tiền theo đúng nội dung của hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc bà N thông báo ngày 09/7/2021 chỉ nhận số tiền 300.000.000đ và chưa nhận được số tiền 1.200.000.000đ để chấm dứt việc đặt cọc là không đúng với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng đặt cọc thì việc bà N không tiếp tục thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là vi phạm hợp đồng. Mặc dù hợp đồng quy định chậm nhất đến ngày 09/6/2022 thì bà N phải có trách nhiệm chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H tại Văn phòng công chứng, tuy nhiên, ngày 15/5/2022, bà N có thông báo thanh lý hợp đồng đặt cọc nên tại thời điểm ngày 15/5/2022, quyền lợi hợp pháp của bà Dương Xuân H đã bị vi phạm nên việc bà khởi kiện là có cơ sở.

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản ký ngày 19/11/2021 có nội dung: "Hết thời hạn nêu tại Điều 2.3 của hợp đồng nay, nếu bên A không bán thì bên A sẽ bị phạt cọc với số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc tại Điều 3.1…"

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015: "Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận

đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hoạt động thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Từ những nhận định trên, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Dương Xuân H, buộc bà N phải trả cho bà H tổng số tiền 3.000.000.000đ trong đó, tiền cọc là 1.500.000.000đ và tiền phạt cọc là 1.500.000.000đ

[6] Đối với ý kiến của đại diện VKSND quận Cẩm Lệ là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận

[7] Về án phí: Bà H được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trang Thị Kim N phải chịu số tiền án phí là 92.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 70, 91, 180, 227, 228, 244, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 BLDS 2015; Điều 188 Luật Đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 của bà Dương Xuân H đối với bà Trang Thị Kim N.

Buộc bà Trang Thị Kim N thanh toán cho bà H tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Dương Xuân H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trang Thị Kim N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà Trang Thị Kim N phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Dương Xuân H được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 46.000.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001926 ngày 06/6/2022 của Chi cục THADS quận Cẩm Lệ. Bà Trang Thị Kim N phải chịu số tiền án phí là 92.000.000đồng.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

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.

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

Trần Đức Hiếu **Nguyễn Tấn Thức** **Nguyễn Hữu Hưng**

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;

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

- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Hữu Hưng