

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày: 26 -7- 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Đông Thanh
- ***Các hội thẩm nhân dân:*** Ông Vũ Bá Bảo và bà Vũ Thị Lệ Thủy.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lã Phú Huy - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà:*** Bà Trần Thị Hương Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 65/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 64/2023/QĐST- DS ngày 10/7/2023; giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1971; trú tại: 160 HV, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

- Bị đơn: Bà **Đỗ Thị Thu H1**, sinh năm 1995.

Nơi cư trú: Thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi tạm trú: Số 29 đường X , phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông **Đỗ Thanh C**, sinh năm 1978; trú tại: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 27/10/2022, bà Đỗ Thị Thu H1 có viết Giấy nhận cọc của bà số tiền 1.570.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: Lô 24, Khu VIIIB, Khu dân cư A, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 099074, sổ vào sổ cấp GCN số: CTs 209606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2020, đăng ký biến động cho bà Đỗ Thị Thu H1 vào ngày 10/3/2022.

Giá chuyển nhượng tài sản do hai bên thỏa thuận là 4.200.000.000 đồng.

Ngay sau khi viết giấy thì bà H1 đã nhận của bà H số tiền cọc 1.570.000.000 đồng và cam kết hết 10 ngày sẽ ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng ngôi nhà trên cho bà H, đồng thời bà H1 sẽ nhận số tiền còn lại.

Tuy nhiên, sau thời gian cam kết bà H1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng ngôi nhà trên cho bà H, nên bà H đã nhiều lần đề nghị bà H1 phải trả lại tiền cọc nhưng bà H1 vẫn cố tình trốn tránh.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Thu H1 phải trả lại cho bà số tiền bà H1 đã nhận cọc là 1.570.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng*).

** Bị đơn bà Đỗ Thị Thu H1 và người làm chứng ông Đỗ Thanh C đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến nên không có lời khai của bà H1 và ông C trong hồ sơ vụ án và bà H1 cũng không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cũng như ý kiến về việc có hay không yêu cầu phản tố.*

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

+ Về người tham gia tố tụng:

* Đối với nguyên đơn: Chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

* Đối với bị đơn và người làm chứng: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, bị đơn và người làm chứng vắng mặt lần thứ hai là chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 78 BLTTDS. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 227 BLTTDS, xét xử vắng mặt bị đơn và người làm chứng.

- Về nội dung: Căn cứ: Điều 328 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016; đề nghị HĐXX:

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*" đối với bà Đỗ Thị Thu H1.

+ Buộc bà Đỗ Thị Thu H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nhận đặt cọc là 1.570.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng*).

***Về chứng cứ:**

Những sự kiện không cần phải chứng minh:

- Giấy nhận cọc do bà Đỗ Thị Thu H1 viết ngày 27/10/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 099074, sổ vào sổ cấp GCN số: CTs 209606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2020, đăng ký biến động cho bà Đỗ Thị Thu H1 vào ngày 10/3/2022.

Những tình tiết các bên thống nhất: Không có.

Những tình tiết các bên không thống nhất: Không có.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân

thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Sơn Trà buộc bà Đỗ Thị Thu H1 trả tiền nhận cọc. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà H1 và ông C.

[2] Xem xét “*Giấy nhận cọc*” do bà Đỗ Thị Thu H1 ghi ngày 27/10/2022, thì thấy: Bà H1 có nhận của bà H số tiền 1.570.000.000 đồng, mục đích để chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: Lô 24, Khu VIIIB, Khu dân cư A, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 099074, sổ vào sổ cấp GCN số: CTs 209606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/10/2020, đăng ký biến động cho bà Đỗ Thị Thu H1 vào ngày 10/3/2022. Giá chuyển nhượng tài sản do hai bên thỏa thuận là 4.200.000.000 đồng. Bà H1 cam kết hết 10 ngày sẽ ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng ngôi nhà trên cho bà H, đồng thời bà H1 sẽ nhận số tiền còn lại. Tuy nhiên, bà H1 không thực hiện như cam kết.

[2.1] Về mặt hình thức: Đây là giao dịch dân sự được lập thành văn bản không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, đối với hợp đồng đặt cọc, pháp luật không yêu cầu phải công chứng, chứng thực nên không vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Giao dịch dân sự này phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về nội dung: Việc các bên xác lập “*Giấy nhận cọc*” nhằm để đảm bảo cho việc chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33; địa chỉ: Lô 24, Khu VIIIB, Khu dân cư A, phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, việc ký kết Hợp đồng nêu trên giữa bà H và bà

H1 trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật, các bên tham gia giao dịch có mọi quyền và nghĩa vụ kể từ khi ký kết hợp đồng.

Tuy nhiên, theo thỏa thuận khi nhận tiền đặt cọc, đến thời hạn ra công chứng thì bà H1 không thực hiện như cam kết, là bên có lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Do đó, bà H yêu cầu bà H1 phải trả lại 1.570.000.000 đồng đã nhận đặt cọc là có cơ sở, phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Về phạt cọc: Do các bên không có thỏa thuận về việc phạt cọc, đồng thời nguyên đơn bà H cũng không có yêu cầu phạt cọc. Do đó, HĐXX không xem xét.

[4] Về án phí: Bà Đỗ Thị Thu H1 phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 1.570.000.000 đồng, tương ứng 59.100.000 đồng Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*" đối với bà Đỗ Thị Thu H1.

1.1 Buộc bà Đỗ Thị Thu H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nhận đặt cọc là 1.570.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng*).

1.2 Kể từ ngày bà Nguyễn Thị H yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Đỗ Thị Thu H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Án phí DS- ST: Bà Đỗ Thị Thu H1 phải chịu: 59.100.000 đồng (*Năm mươi chín triệu một trăm ngàn đồng*).

3/ Hoàn cho bà Nguyễn Thị H 29.550.000 đồng (*Hai mươi chín triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí DS-ST theo biên lai thu án phí lệ phí Tòa án số: 0003698 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

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.

Nơi nhận :

- Đương sự;
- Viện KSND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Đông Thanh