TÒA ÁN NHÂN DÂN **H. HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 25/2018/DS-ST
Ngày 16 tháng 11 năm 2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Hồng** và ông **Tán Nghị.**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện VKSND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trương Công Hòa** - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108A/2018/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1973. Trú tại: Số 52 P, quận L, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

*. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974. Trú tại: Thôn L, xã T, huyện V, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và tại phiên hòa giải, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị T trình bày:***

Vào ngày 10/3/2018, tôi có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H số tiền 30.000.0000 đồng (Ba mươi triệu đồng) để chuyển nhượng lô đất tại thửa đất 192a, tờ bản đồ số 21m, địa chỉ tại Thôn Lệ Sơn 1, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Các bên thỏa thuận sau khi hoàn thành thủ tục giấy tờ thì các bên sẽ ra công chứng để hoàn tất hợp đồng. Tuy nhiên đến nay bà H vẫn không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, hai bên vẫn không ra công chứng được để thực hiện việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bà Nguyễn Thị H đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên tôi yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại số tiền cọc là số tiền là 60.000.000 đồng gồm 30.000.000 đồng đặt cọc mua bán đất và 30.000.000 đồng tiền phạt cọc.

****** *Tại bản tự khai, biên bản hòa giả và tại phiên toà hôm nay, bị đơn trình bày:*

Tôi thừa nhận có bán cho bà Huỳnh Thị T lô đất tại thửa đất 192a, tờ bản đồ số 21m, địa chỉ tại Thôn Lệ Sơn 1, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và đã nhận của bà T số tiền cọc là 30.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc của bà T tôi hoàn thành thủ tục giấy tờ đất tại cơ quan chức năng thì bà T không chịu mua nữa vì vậy tôi cầm số tiền 30.000.000 đồng đã nhận của bà T và trả lại thì bà T không chịu nhận số tiền này. Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc tôi phải trả số tiền là 60.000.000 đồng (gồm 30.000.000 đồng đặt cọc mua bán đất và 30.000.000 đồng tiền phạt cọc) thì tôi không đồng ý, bà T phải mất số tiền cọc là 30.000.000 đồng vì việc này do lỗi của bà T. Nếu bà T vẫn có nguyện vọng tiếp tục mua lô đất của tôi thì tôi đồng ý bán nhưng với giá là 800.000.000 đồng; tôi không đồng ý bán với giá 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên.

Tại phiên tòa, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H trả số tiền đặt cọc là 30.000.000đ, không yêu cầu tiền phạt cọc 30.000.000đ.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu quan điểm xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ thủ tục trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn là bà Hoa phải trả số tiền đặt cọc là 30.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị T với bà Nguyễn Thị H là tranh chấp về dân sự đối với hợp đồng đặt cọc, bị đơn hiện nay đang có địa chỉ cư trú ở địa bàn huyện Hòa Vang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân dự.

Tại phiên tòa, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H trả số tiền đặt cọc là 30.000.000đ, không yêu cầu tiền phạt cọc 30.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà T là tự nguyện và không trái pháp luật nên căn cứ khoản điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ đối với yêu cầu mà bà T đã rút.

[2] Về nội dung vụ án: Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

Vào ngày 10.3.2018, bà Huỳnh Thị T thỏa thuận mua của bà Nguyễn Thị H thửa đất 192a, tờ bản đồ số 21m, địa chỉ tại Thôn Lệ Sơn 1, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, Để thực hiện việc chuyển nhượng, hai bên đã ký hợp đồng dặt cọc, theo đó bà T đặt cọc cho Nguyễn Thị H số tiền 30.000.000 đồng và thỏa thuận sẽ ra công chứng bà T sẽ giao và đủ tiền cho bà H. Đây là giao dịch dân sự do các bên tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật nên được thừa nhận và bảo vệ.

Hội đồng xét xử thấy rằng, theo "Giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận cọc" viết ngày 10.3.2018 thì các bên thỏa thuận mua bán thửa đất 192a, tờ bản đồ số 21m, địa chỉ tại Thôn Lệ Sơn 1, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền 30.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H đã làm các thủ tục cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chứng nhận tài sản trên đất là ngôi nhà và các vật kiến trúc khác, tuy nhiên đến nay do nhiều lý do mà bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà T được. Mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng Công chứng nhưng bà H vẫn không thực hiện. Bà HHoa cho rằng, hiện nay bà vẫn đồng ý bán lô đất cho bà T nhưng bà bán với giá 800.000.000 đồng chứ không bán giá 200.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc đã ký. Như vậy, bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trong việc thực hiện các cam kết mà bà H đã ký kết, Hội đồng xét xử căn cứ điều 328,315 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 30.000.000đ là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu là 30.000.000 x 5% = 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 351, 328 Bộ luật dân sự; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bà Nguyễn Thị H.

2. **Xử:** Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị T số tiền đặt cọc là 30.000.000 (**Ba mươi triệu**) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi đối với

số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu 1.500.000 đồng. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp theo biên lai thu số 6408 ngày 15.5.2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND H. Hòa Vang;*
- *Chi cục THSDS H. Hòa Vang;*
- *Lưu hồ sơ.*

Đặng Ngọc Cường