TOÀ ÁN NHÂN DÂN **Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2018/DS-ST
Ngày: 06/6/2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Hằng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Quyết
Ông Lê Hà

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Anh - Thư ký TAND quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tráng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06/6/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2018/TLST-DS ngày 15/01/2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2018/QĐXXST-DS ngày 07/5/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2018/QĐST-DS ngày 22/5/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị C, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 16 đường N, tổ 63 (cũ), tổ 25 (mới), phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm: 1967 và bà Trịnh Ngọc T, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: K17/06 đường P 7, tổ 81, phường A, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà T có mặt, ông Đ vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Ngọc T: Ông Phạm C, sinh năm 1959 - Luật sư Văn phòng luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ văn phòng: Số 63 đường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị C như sau:*

Vào ngày 07/9/2016, ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T có thỏa thuận về việc Đặt cọc để bán căn nhà và đất ở cho bà Phan Thị C theo "Giấy đặt cọc" có nội dung: "Hai vợ chồng tôi có một căn nhà và đất ở tại địa chỉ K118/17 đường N, tổ 02, phường H, quận Liên Chiểu. Vợ chồng chúng tôi bán căn nhà K118/17 N, bán cho bà Phan Thị C, giá bán 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng);

nay vợ chồng tôi có nhận tiền cọc 30.000.000 đồng; bên bán chịu phí ra sổ hồng nhà và đất ở cho bên mua; không mua mất cọc không bán đền gấp hai". Như vậy theo giấy nhận đặt cọc ngày 07/9/2016 thì ông Đ và bà T đã nhận cọc của bà C 30.000.000 đồng. Đến ngày 02/11/2016, ông Đ và bà T tiếp tục nhận tiền cọc lần 2 với số tiền là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền hai lần ông Đ và bà T nhận tiền đặt cọc của bà C là 100.000.000 đồng. Sau khi giao tiền đặt cọc, bà C đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thì vợ chồng ông Đ, bà T trả lời không bán nữa. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, trong đó: tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng do không thực hiện đúng cam kết theo Giấy đặt cọc ngày 07/9/2016 và Giấy đặt cọc ngày 02/11/2016.

** Tại các buổi hòa giải và tại đơn trình bày gửi Tòa án ngày 12/4/2018, bị đơn ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T có ý kiến:*

Ông Đ và bà T thừa nhận có nhận của bà C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ K118/17 đường N, tổ 02, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, nhà và đất nói trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng hai bên có thỏa thuận khi nào làm xong sổ đỏ sẽ lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Sau khi nhận tiền cọc ông Đ, bà T đã nộp hồ sơ lên Ủy ban nhân dân quận Liên Chiểu để tiến hành làm sổ đỏ nhưng bà C ngăn cản không cho làm sổ đỏ vì theo ông Đ, bà T khai, bà C có đề nghị ông bà khấu trừ tiền để bà C tự làm sổ đỏ nhưng ông bà không đồng ý nên bà C đã tác động đến người khác ngăn chặn việc cấp sổ đỏ cho ông bà. Vì vậy, sau thời gian hơn một năm ông bà mới được cấp sổ. Thời điểm này vợ chông ông bà nợ tiền nhiều người và cần bán nhà gấp để trả nợ mà bà C lại quấy rối, ngăn cản việc cấp sổ nên vợ chồng ông bà phải chịu tiền lãi quá nhiều. Do rất bực tức nên khi được cấp sổ, ông Đ và bà T đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà C nữa mà chuyển nhượng cho người khác để cấn trừ nợ. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng thì ông Đ và bà T không đồng ý, ông bà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền lãi. Hẹn đến ngày 20/11/2018 ông bà sẽ trả hết số tiền nói trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm đề nghị HĐXX giải quyết như sau:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc nhà và đất do ông Đ, bà T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T. Căn cứ vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ, bà T đã tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Như vậy, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Đ, bà T. Đối với hai Giấy nhận tiền cọc, có nội dung ông Đ, bà T có nhận của bà Phan Thị C số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, việc thỏa thuận đặt cọc và nhận cọc hai bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc nên Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông Đ, bà T đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Phan Thị C mà đã chuyển nhượng cho bà Trần Dạ T nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 buộc ông Đ bà T phải trả cho bà Phan Thị C số tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc; Nguyên nhân bị đơn cho rằng do bà C quấy rối, cản trở việc cấp sổ nên ông bà bực tức không chuyển nhượng cho bà C nữa, tuy nhiên bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh hành vi này của bà C nên VKS không có cơ sở xem xét và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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: Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Mạnh Đ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Mạnh Đ.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trịnh Ngọc T và ông Nguyễn Mạnh Đ có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tám diện tích đất 110m^2, nhà và đất tại địa chỉ K118/17 đường N, tổ 02, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, theo đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng vào ngày 05/01/2000. Căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng này, ông Đ và bà T đã cam kết bán cho bà Phan Thị C diện tích nhà và đất nói trên với giá 630.000.000 đồng, đồng thời ông Đ, bà T đã nhận của bà Phan Thị C số tiền cọc 100.000.000 đồng, theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 07/9/2016 và Giấy nhận tiền cọc lần hai đề ngày 02/11/2016. Căn cứ nội dung của hai Giấy nhận tiền cọc và sự thừa nhận của hai bên trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa thì khi nào ông Đ bà T làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và sở hữu nhà sẽ tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà C. Sau khi nhận đặt cọc ông Đ, bà T đã tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 037081, ngày 18/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CTs 133093. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận thì ông Đ, bà T không tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Phan Thị C mà đã chuyển nhượng cho người khác.

[3] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, gồm tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng.

[4] Bị đơn ông Đ và bà T thừa nhận có nhận của bà C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà C trình bày là đúng. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông bà làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì bà C đã quấy rối, ngăn cản việc cấp sổ nên mãi hơn một năm sau ông bà mới được cấp sổ, thời điểm này ông bà nợ tiền nhiều người và cần bán nhà gấp để trả nợ mà bà C lại ngăn cản làm ảnh hưởng đến thời gian cấp sổ của ông bà. Vì vậy, số tiền lãi mà ông bà phải chịu quá nhiều. Do rất bực tức nên khi được cấp Giấy chứng nhận, ông bà đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà C mà đã chuyển nhượng cho người khác để cấn trừ nợ với số tiền 1.100.000.000 đồng. Nay ông bà chỉ chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 110.000.000 đồng.

[5] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn luật sư Phạm C trình bày: Căn cứ vào Giấy nhận tiền cọc về nội dung không đúng quy định của pháp luật theo khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 vì không ghi thời hạn thực hiện giao kết Hợp đồng nên để kéo dài thời gian chuyển nhượng và Hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết nên Giấy đặt cọc này là vô hiệu; đồng thời trong quá trình bị đơn tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C có hành vi quấy rối, cản trở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận làm cho thời gian cấp sổ kéo dài, thời gian này bị đơn nợ tiền nhiều người nên có gọi bà C lên để đưa thêm tiền cho bà làm Giấy chứng nhận thì bà C không đồng ý và do bực tức nên bị đơn đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Như vậy, bà C cũng có một phần lỗi làm cho Hợp đồng không được giao kết nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận nhận sự tự nguyện của bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi 10.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn cũng như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà T thì thấy: Việc đặt cọc và nhận cọc các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, giao dịch dân sự xuất phát từ sự thỏa thuận của hai bên và hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, mục đích nội

dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội nên đây là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[7] Tại điểm A, mục 1, phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Toà án nhân dân tối cao, thì trong trường hợp này đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 điều 358 Bộ luật dân sự.

[8] Như vậy, theo thoả thuận trong Giấy đặt cọc do các bên lập ngày 07/9/2016 và Giấy nhận tiền cọc lần 2 lập ngày 02/11/2016 cũng như sự thừa nhận của các bên tại phiên tòa thì số tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng mua bán nhà và đất ở được xác định là 100.000.000 đồng, thỏa thuận bên bán chịu chi phí ra sổ hồng nhà và đất cho bên mua. Mặc dù trong Giấy đặt cọc không thể hiện thời gian nào hai bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng (không có thời hạn) nhưng quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận, sau khi nhận cọc ông Đ bà T sẽ tiến hành làm sổ, khi được cấp Giấy chứng nhận thì các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng, như vậy mặc dù không có thời hạn, ngày tháng năm cụ thể nhưng các bên đã thừa nhận khi nào ông Đ, bà T được cấp sổ và thực tế ông Đ bà T đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp, số CK 037081, ngày 18/7/2017, số vào sổ cấp GCN: CTs 133093. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận thì ông Đ, bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Phan Thị C mà đã chuyển nhượng cho người khác lý do ông bà cho rằng bà C đã quấy rối, ngăn cản việc cấp sổ, làm ảnh hưởng đến thời gian cấp sổ của ông bà. Mất thời gian hơn một năm sau ông bà mới được cấp Giấy chứng nhận nên số tiền lãi tăng lên nhiều, rất nóng giận, ông bà đã bán nhà và đất trên cho người khác để cấn trừ nợ. Nguyên đơn bà C không thừa nhận có hành vi ngăn cản việc cấp sổ mà bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng minh hành vi này của bà C. Ngoài nguyên nhân trên thì bị đơn không có nguyên nhân nào khác cũng như không vì sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan làm cho Hợp đồng không được giao kết.

[9] Từ những phân tích trên cho thấy khi đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ, bà T vẫn không thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Liên Chiểu, xác định: Nhà và đất tại địa chỉ tổ 02, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T nay là tổ 12 phường H, thửa đất số 239, tờ bản đồ số 82, ông Đ, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên vào ngày 18/7/2017, ngày 02/10/2017 thì ông Đ và bà T đã chuyển nhượng cho bà Trần Dạ T nên ông Đ, bà T là người đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc mà căn cứ vào điều 358 Bộ luật dân sự 2005 thì bên vi phạm có lỗi sẽ bị

phạt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn mà có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải trả cho bà Phan Thị C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30/12/2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải chịu trên số tiền phải trả: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

[11] Hoàn trả cho bà Phan Thị C số tiền: 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7971 ngày 15 tháng 01 năm 2018.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;
- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30/12/2016 về việc 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 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn bà Phan Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T.

2. Xử: Buộc ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải trả cho bà Phan Thị C số tiền: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc: 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Trịnh Ngọc T phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phan Thị C số tiền: 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 7971 ngày 15 tháng 01 năm 2018.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn bà T có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn ông Đ vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ 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:
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lưu Thị Hằng