

Bản án số 33/2018/DS-ST
Ngày 12.9.2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ngô Văn Sỹ

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T - sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ 51, phường C, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ 14, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, (Vắng mặt, không có lý do).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Doãn Thị Mỹ C - sinh năm 1972;

2. Ông Dương Hiền P - sinh năm 1967; cùng nơi cư trú: 205 P, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 23 tháng 4 năm 2018, tại Bản tự khai ngày 27 tháng 4 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 24.3.2018, ông và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc thông qua giới thiệu của bà Doãn Thị Mỹ C (Có chồng là ông Dương Hiền P, cậu ruột của

bà H). Theo hợp đồng, bà H đồng ý bán cho ông lô đất tại thửa đất số 22 B2.8, tờ bản đồ số SO2TB, địa chỉ: Khu tái định cư số 2 Trung tâm đô thị mới Tây Bắc (Gđ2) (Nay là đường Đặng Minh Khiêm), phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC711683 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11.12.2015 đứng tên ông Nguyễn Trọng Tri và bà Trần Thị Chín (Bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng lại ngày 08.11.2016)), diện tích 90,5 m² với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Ông đặt cọc và bà H đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), đồng thời giao hẹn trong vòng 15 ngày, kể từ ngày 24.3.2018 đến ngày 10.4.2018, tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền và thanh toán số tiền còn lại 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, đến ngày 10.4.2018, ông nhiều lần điện thoại và trực tiếp đến nhà yêu cầu bà H đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng bà H không nghe máy, không có ở nhà.

Do bà H đã vi phạm cam kết tại hợp đồng đặt cọc nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ và bồi thường khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000, tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H thanh toán số tiền cọc 200.000.000đ và số tiền phạt cọc 200.000.000đ. Tổng cộng là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

* Tại Bản tự khai ngày 13 tháng 6 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 24.3.2018, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn T về việc bán lô đất số 22 Lô B2.8 đường Đặng Minh Khiêm do bà đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Bà đã nhận số tiền từ ông T là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), mặc dù trong hợp đồng ghi nhận 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), do ông T lấy lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là tiền trả cho môi giới.

Hiện nay, bà không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 180.000.000đ và trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

* Tại Bản tự khai ngày 07.8.2018, người làm chứng - bà Doãn Thị Mỹ C trình bày: Bà là vợ của bà Nguyễn Thị H. Qua môi giới, bà có giới thiệu ông Nguyễn Văn T mua đất của bà H. Ngày 24.3.2018, bà có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà H và ông T tại đường Hoàng Văn Thái. Ông T có đưa cho bà H số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Sau khi nhận tiền cọc, bà H lên xe ô tô cùng với bà và đưa cho bà số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) phí dịch vụ của ông Hòa. Bà có nhờ ông T chuyển lại số tiền này cho ông Hòa.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27.8.2018, người làm chứng - ông Dương Hiền P trình bày: Ông là cậu ruột của bà Nguyễn Thị H. Ngày 24.3.2018, ông có chở vợ là bà Doãn Thị Mỹ C và bà H đến đường Hoàng Văn Thái để thực hiện giao dịch mua bán đất. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận cụ thể giữa các bên thì ông không biết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã triệu tập hợp lệ bị đơn - bà Nguyễn Thị H và người làm chứng - bà Doãn Thị Mỹ C và ông Dương Hiền P, nhưng tại phiên tòa bà H vắng mặt, không có lý do; bà C và ông P đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 điều 227 và khoản 2 điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền số tiền cọc 200.000.000đ và số tiền phạt cọc 200.000.000đ, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết bà H thừa nhận đã ký vào Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ngày 24.3.2018 với ông Nguyễn Văn T. Theo hợp đồng, bên A - bà H đồng ý bán cho bên B - ông T lô đất 22 B2.8 tại đường Đặng Minh Khiêm, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có diện tích 90,5 m², thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*), bên B đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ. Tại điều 3 của hợp đồng, đã ghi nhận: “Bên A nhận đủ tiền cọc và giao hẹn trong vòng 15 ngày, kể từ ngày 24.3.2018 đến ngày 10.4.2018 cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền...”. Tuy nhiên, đến hạn, bà H không thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc đã ký, lời khai của người làm chứng - bà Doãn Thị Mỹ C, Hội đồng xét xử xác định số tiền bà H nhận cọc của ông T là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*), mà không chấp nhận trình bày của bà H là chỉ nhận số tiền cọc 180.000.000đ (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

Do bà H từ chối việc giao kết hợp đồng nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà H thanh toán số tiền cọc 200.000.000đ và số tiền phạt cọc 200.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, các điều 235, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Xử: Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), trong đó tiền cọc là 200.000.000đ và tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

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.

2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0002850 ngày 27.4.2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy

