TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. LIÊN CHIỂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 01/2022/DS-ST
Ngày: 05/01/2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU - TP ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Thanh Hùng**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trịnh Văn Bạo**

Bà **Nguyễn Thị Hạnh**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Khuất Duy Toàn** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thư** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2021/TLST-DS ngày 04/3/2021 về vệc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2021/QĐXX-ST ngày 02/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/QĐST-DS ngày 29/9/2021.

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Tới**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 56 đường Dương Bích Liên, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Phước Khánh**, sinh năm 1983. Địa chỉ: K368/79 Hoàng Diệu, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền ngày 21/6/2021), có mặt.

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Mạnh Hiểu**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 28, Hòa Phú, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị Tố Loan**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 28 Hòa Phú, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tới, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Phước Khánh trình bày:* Ngày 09.8.2019 ông Nguyễn Văn Tới và ông Huỳnh Mạnh Hiểu có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán nhà, đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 321, diện tích 106,7m^2 tại địa chỉ: K113/H77/5 đường Hoàng Văn Thái, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo nội dung hai bên thỏa thuận thì ông Hiểu bán nhà, đất nên trên cho ông Tới với giá 2.000.000.000đ. Ông Tới đã đặt cọc cho ông Hiểu số tiền 300.000.000đ, hẹn trong vòng 30 ngày (đến ngày 09.9.2019) hai bên ra công chứng nhưng ông Hiểu không đến công chứng như đã cam kết, dù ông Tới đã tìm mọi cách liên lạc với ông Hiểu nhưng không được. Nay ông Hiểu vi phạm hợp đồng, ông Tới yêu cầu ông Hiểu trả lại tiền cọc đã nhận 300.000.0000đ và phạt cọc số tiền 300.000.000đ. Tổng cộng ông Hiểu phải trả cho ông Tới số tiền 600.000.000đ.

** Bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiểu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tố Loan:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã niêm yết các thủ tục tố tụng để ông Hiểu, bà Loan có mặt tại Tòa án và có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông Hiểu, bà Loan không có ý kiến phản hồi.

* Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và của Hội đồng đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Việc thụ lý, thời hạn giải quyết và việc tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 195, 196, 203 BLTTDS. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nguyên đơn theo quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 BLTTDS. Còn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ không tham gia quá trình tố tụng, vắng mặt tại các phiên

họp, phiên tòa là không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73, 234 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, Điều 328 BLDS. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 600.000.000đ.

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 tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo như đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tới khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiếu, sinh năm 1977, có nơi cư trú: Tổ 28 Hòa Phú, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng trả số tiền phạt cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ, tổng cộng số tiền 600.000.000đ. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào 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 xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Toà án triệu tập và tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà, thông báo mở lại phiên tòa cho bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiếu và ngày 18.10.2021 Tòa án đã thông báo bổ sung bà Đỗ Thị Tố Loan tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và triệu tập bà Loan tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông Hiếu, ba Loan vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiếu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tố Loan.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 09.8.2019 ông Nguyễn Văn Tới và ông Huỳnh Mạnh Hiếu có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán nhà, đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 321, diện tích 106,7m^2 tại địa chỉ: K113/H77/5 đường Hoàng Văn Thái, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Theo nội dung hai bên thỏa thuận thì ông Hiếu bán nhà, đất nên trên cho ông Tới với giá 2.000.000.000đ. Ông Tới đã đặt cọc cho ông Hiếu số tiền 300.000.000đ, hẹn trong vòng 30 ngày (đến ngày 09.9.2019) hai bên ra công chứng.

Trong trường hợp đến thời hạn quy định mà bên mua không mua thì mất tiền cọc, bên bán không bán thì phải bồi thường gấp đôi. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật. Vào thời điểm ký kết hợp đồng các bên đương sự không ai bị ép buộc, vì vậy hợp đồng nêu trên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 1117 và Điều 119 của Bộ luật dân sự. Về nguyên tắc các bên phải thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Hiểu cam kết trong thời hạn một tháng từ ngày 09.8.2019 đến ngày 09.9.2019 ông Hiểu phải ra công chứng chuyển nhượng nhà, đất cho ông Tới. Tuy nhiên theo lời khai của nguyên đơn ông Hiểu không ra công chứng. Đồng thời theo xác minh của Tòa án thì đến ngày 27.11.2020 thì ông Hiểu mới xóa chấp tại Ngân hàng vì vậy có căn cứ cho rằng ông Hiểu đã vi phạm hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông bị đơn vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét ý kiến của bị đơn. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn để giải quyết vụ án. Xét thấy việc cam kết đặt cọc chỉ một mình ông Hiểu ký với ông Tới không liên quan đến bà Đỗ Thị Tố Loan là vợ ông Hiểu. Hội đồng xét xử căn cứ vào 328 Bộ luật dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Tới, buộc ông Huỳnh Mạnh Hiểu phải trả cho ông Nguyễn với tới tiền cọc và phạt cọc là 600.000.000đ.

Tại phiên tòa ý kiến phát biểu về nội dung giải quyết vụ án Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận với số tiền 30.000.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tới đối với bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiểu về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc"*.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 09.8.2021 giữa ông Huỳnh Mạnh Hiểu và ông Nguyễn Văn Tới không còn hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Huỳnh Mạnh Hiểu phải trả cho ông Nguyễn Văn Tới số tiền 600.000.000đ *(Sáu trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án cơ đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ số tiền phải thi hành án, thì người phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Huỳnh Mạnh Hiểu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tới không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Tới số tiền tạm ứng án phí 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0004991 ngày 01.3.2021.

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án tại địa phương nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND quận Liên Chiểu;*
- *Chi cục THADS Q. Liên Chiểu;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Phạm Thanh Hùng

Thành viên Hội đồng xét xử	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Thành viên Hội đồng xét xử	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**