

Bản án số: **33** /2023/DS-ST

Ngày: 28.04.2023

V/v “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Kinh Luân**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Công Lương**

2. Ông **Đặng Công Tâm**

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trâm- Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ly Na**– Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 04 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 03 năm 2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Phan Hoàng H**– Sinh năm 1986. Địa chỉ: K48/23A đường P.C.T, quận H.C, thành phố Đà Nẵng.

Bà **Phạm Thị L**– Sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 31, phường H.K, quận T.K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Thường. Địa chỉ: Số 82 đường Điện Biên Phủ, phường Thanh Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. (Theo ủy quyền ngày 21/10/2022). (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

* *Bị đơn*: Ông **Lê Phước Quý C**– Sinh năm 1972 và bà **Hồ Thủy T**– Sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Số 89 đường N.T, phường H.C.B, quận H.C, 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 là ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L trình bày:

Vào các ngày 15/6/2022, ngày 28/6/2022 và ngày 04/7/2022, ông C và bà T lần lượt nhận của ông H và bà L tổng số tiền đặt cọc là 5.100.000.000 đồng. Mục đích của việc đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 57, tại địa chỉ: 89 Nguyễn Trác, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Trong tổng số tiền 5.100.000.000 đồng mà ông H và bà L góp chung để đặt cọc cho ông C và bà T thì ông H bỏ ra số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng bà L bỏ ra số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Việc đặt cọc đã được các bên lập hợp đồng ngày 04/7/2022, theo nội dung các bên thỏa thuận thì chậm nhất đến ngày 04/9/2022 ông C và bà T phải thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng và thực hiện xong việc xóa thế chấp để ký kết chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông, bà theo quy định của pháp luật. Thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên thống nhất là trong khoảng thời gian từ ngày 04/9/2022 đến ngày 13/9/2022 sau khi ông C và bà T hoàn thành thủ tục đăng ký xóa thế chấp. Trong khoảng thời gian từ ngày 04/9/2022 đến ngày 13/9/2022 ông H và bà L đã liên lạc nhiều lần nhưng ông C, bà T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên theo đúng nội dung mà các bên đã thỏa thuận. Mặc dù ông H và bà L vẫn mong muốn tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên với ông C, bà T. Tuy nhiên, ông C, bà T không hợp tác, vi phạm hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 04/7/2022. Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà T hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng. Buộc ông C và bà T hoàn trả cho bà L số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Hồ Thủy T và ông Lê Phước Quý C tham gia tố tụng để giải quyết vụ án nhưng bà T, đều vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến nên không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa ngày 28.4.2023 ông C đã vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án là tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn là bà Hồ Thủy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông C và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đối với bà Phạm Thị L và ông Phạm Hoàng H nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015, Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao nên căn cứ vào Điều 328 BLDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L, buộc ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải thanh toán cho ông Phan Hoàng H số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng, buộc ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

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: Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T có nơi cư trú tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nên vụ án do Tòa án nhân dân quận Hải Châu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong

quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Hồ Thủy T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Hồ Thủy T.

[2] Về nội dung :

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L đối với ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 19/12/2022, ông Lê Phước Quý C xác nhận còn nợ ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L tổng số tiền là 10.200.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 5.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.100.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C đã trả được cho bà L số tiền 300.000.000 đồng.

Qua nghiên cứu trình bày của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa xét thấy:

Ngày 04/7/2022, ông Phan Hoàng H, bà Phạm Thị L cùng ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, các bên thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 57, địa chỉ 89 Nguyễn Trác, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, giá trị chuyển nhượng là 5.900.000.000 đồng. Xét thấy, giao dịch đặt cọc được xác lập bởi các bên là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015 nên phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện đã thỏa thuận để tiến hành việc chuyển nhượng.

Ông Phan Hoàng H, bà Phạm Thị L đã đặt cọc số tiền 5.100.000.000 đồng, trong đó ông H bỏ ra số tiền 4.000.000.000 đồng, bà L bỏ ra số tiền 1.100.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận từ ngày 04/9/2022 đến ngày 13/9/2022. hai bên phải hoàn tất các thủ tục để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng, ông C, bà T phải bồi thường cho ông H, bà L bằng số tiền

ông H, bà L đã đặt cọc. Tuy nhiên, ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận. Tại Vi bằng số 36/2022/VB-TPLHC ngày 05/9/2022 của Văn ngày 05/9/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng bà T không đến Văn phòng Công chứng Trọng Tâm để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận trước đó. Quá trình giải quyết vụ án, ông C cũng xác nhận còn nợ số tiền 10.200.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 5.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.100.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định ông C, bà T đã vi phạm thuận tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền thỏa sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/1/2022. Ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L yêu cầu ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T hoàn trả số tiền đặt cọc là 4.800.000.000 đồng(do ông C đã trả trước cho bà L 300.000.000 đồng) và tiền phạt cọc là 4.800.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L, buộc ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải trả cho ông Phan Hoàng H số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng, buộc ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải trả cho bà Phạm Thị L số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 116.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 278 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Hoàng H** và bà **Phạm Thị L** đối với ông **Lê Phước Quý C** và bà **Hồ Thủy T**.

Xử: Buộc ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải trả số tiền đặt cọc cho ông Phan Hoàng H và bà Phạm Thị L tổng số tiền cọc và phạt cọc là 9.600.000.000 đồng (Trong đó trả cho ông Phan Hoàng H là 8.000.000.000 đồng và trả cho bà Phạm Thị L 1.600.000.000 đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 116.000.000 đồng đồng ông Lê Phước Quý C và bà Hồ Thủy T phải chịu, hoàn trả lại cho ông Phan Hoàng H số tiền 58.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006849 ngày 8/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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;
- VKSND quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đặng Ngọc Kinh Luân