

Bản án số 30/2018/DS-ST

Ngày 29 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 tọa phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Hồng** và bà **Lê Thị Hoàng Thương**

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

Ngày 29 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 86/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2018, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Ngọc T, sinh năm 1963. Trú tại: Thôn 04F, xã L, huyện V, TP. Đà Nẵng, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Q, sinh năm 1979. Trú tại: Thôn N, xã L, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng, có mặt.

3. Người làm chứng: NLC, sinh năm 1979. Trú tại: Thôn N, xã L, huyện Hòa Vang, 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 Ngô Thị Ngọc T trình bày:*

Vào ngày 31/3/2018, bà T có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Q và giao số tiền 100.000.0000 đồng (Một trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 02 lô đất tại hồ sơ 241S-1 và hồ sơ 242S-1, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng). Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời gian 20 ngày, ông Q bên bán bàn giao mặt bằng (giao đất), bà T là bên mua đất sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 1.180.000.000 đồng và các bên sẽ ra Phòng công chứng làm thủ tục mua bán theo quy định pháp luật. Tuy nhiên đến nay ông Nguyễn Q 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 ông Q không bàn giao đất và không phối hợp với cơ quan chức năng để nhận

lô đất, không thực hiện đúng với hợp đồng đã cam kết với bà. Vì vậy, bà TThoa yêu cầu Tòa án buộc buộc ông Nguyễn Q phải trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà hôm nay, ông Nguyễn Q trình bày:*

Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Ngọc T 02 lô đất theo phiếu tái định cư tại xã Hòa Liên vào ngày 31/3/2018 với số tiền tổng cộng là 1.280.000.000 đồng và đã nhận đặt cọc của bà T số tiền 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết, bên mua là bà T chịu trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại khi công chứng trong thời hạn 20 ngày nhưng bà T đã không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Bà T đã đi bốc đất nhưng không đồng ý nhận đất nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất. Nay bà ThToa yêu cầu Tòa án buộc ông phải trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ông có ý kiến như sau:

- Nếu bà T nói chuyện tình cảm ông sẽ trả lại số tiền cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

- Nếu bà T không rút đơn khởi kiện thì ông sẽ không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Hiện nay, các phiếu đất này đã nhận đất thực tế tại xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, ông Q đã nhận trong tháng 9.2018.

** NLC trình bày:*

Bà thống nhất như lời trình bày của ông Q, bà cũng xác nhận nội dung ông Q trình bày như trên là đúng sự việc giao dịch giữa ông Q và bà T vào ngày 31.3.2018.

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 Ngô Thị Ngọc T với ông Nguyễn Q 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 sự.

[2] Về nội dung vụ án, HĐXX nhận định như sau:

Theo “Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc” viết ngày 31/3/2018 do bà Thoa cung cấp thì giữa bà T và ông Q có thỏa thuận mua bán 02 lô đất tại hồ sơ 241S-1 và hồ sơ 242S-1 với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc cho ông Q số tiền 100.000.000đ, hai bên thỏa thuận ông Q chịu trách nhiệm bàn giao mặt bằng, phối hợp nhận phân lô đất tái định cư và bà ThToa ra công chứng giao đủ tiền còn lại trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên đến nay các bên vẫn chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển

nhượng. Đây là hợp đồng dân sự do các bên tự nguyện thỏa thuận không trái pháp luật nên được thừa nhận và bảo vệ, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

HĐXX xét thấy: Theo thỏa thuận, trong thời hạn cam kết là 20 ngày, ông Q có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng để nhận đất tái định cư và các bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Q đã không bàn giao mặt bằng đối với cơ quan chức năng đúng thời hạn để hoàn tất việc nhận đất tái định cư. Từ đó cho thấy ông Q đã không thực hiện các giao kết, không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc với bà T, không hoàn thành thủ tục theo quy định để bà T được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Q thừa nhận ông mới nhận đất tái định cư vào tháng 9.2018. Như vậy, ông Q đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trong việc thực hiện các cam kết mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử căn cứ điều 328, 351 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Q phải trả lại tiền cọc cho bà T số tiền 100 triệu đồng là hoàn toàn phù hợp.

Về phạt hợp đồng, do vậy bà T không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Q phải chịu: $100.000.000 \times 5\% = 5.000.000$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 351, 328, 468 Bộ luật 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 Ngô Thị Ngọc T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Nguyễn Q.

2. Xử:

Buộc ông Nguyễn Q có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án 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 ông Nguyễn Q phải chịu 5.000.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Ngô Thị Ngọc T 2.500.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2693 ngày 21.9.2018 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.

Nơi nhận:

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

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

Đặng Ngọc Cường