

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 15/5/2019

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN D

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

Thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hồng.

2. Ông Trần Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/TLST-DS ngày 14/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Đức H, sinh năm 1983. Trú tại: Thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1955; trú tại: Tổ 10 phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Phạm Tấn D, sinh năm 1966. Trú tại: Thôn Q, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Phạm Tấn D có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Đức H 02 lô đất đường 7,5m, phân khu B2.1, lô 31, 31, phân khu 6 thuộc khu tái định cư số 6 Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá 1.200.000.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận ngày 24/6/2018, ông Nguyễn Ngọc Đức H đã đặt cọc cho ông Phạm Tấn D số tiền 60.000.000 đồng, có giấy nhận tiền cọc và mua bán đất và hẹn đến ngày 10/8/2018 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông

Phạm Tấn D có nhận thêm số tiền 80.000.000 đồng. Đến ngày 27/6/2018, ông D nhận thêm số tiền 110.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông D đã nhận đặt cọc của ông H là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Đến thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng ông D không thực hiện đúng thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật 02 lô đất đó cho ông H. Sau nhiều lần yêu cầu, ông H đã nhận lại được số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) ông H đã nhiều lần yêu cầu ông D hoàn trả lại nhưng ông D vẫn không chịu trả số tiền đặt cọc. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tấn D phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền đặt cọc 50.000.000đ và phạt cọc 50.000.000đ, tổng cộng 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

* Bị đơn ông Phạm Tấn D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông D vắng mặt không có lý do và không có bản khai.

Tài liệu chứng cứ của vụ án gồm: Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất, đơn xin xác nhận nơi cư trú, bản sao CMND và sổ hộ khẩu của ông H, giấy ủy quyền.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, phát biểu:

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay và các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Ngọc Đức H đối với ông Phạm Tấn D, xử buộc ông Phạm Tấn D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc 50.000.000đ và phạt cọc 50.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX có đủ cơ sở để nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Ngọc Đức H đối với ông Phạm Tấn D là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy

định tại các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đã triệu tập họp lệ ông Phạm Tấn D để tham gia tố tụng, tuy nhiên ông Phạm Tấn D vắng mặt và không có lý do, xét thấy đây là lần vắng mặt thứ hai của ông Phạm Tấn D, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Phạm Tấn D.

[2]Về nội dung: Ngày 24 tháng 6 năm 2018, ông Nguyễn Ngọc Đức H có đặt cọc cho ông Phạm Tấn D số tiền 60.000.000đ để nhận chuyển nhượng 02 lô đất đường 7,5m, phân khu B2.1, lô 31, 31, phân khu 6 thuộc khu tái định cư số 6 Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá 1.200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/8/2018 ra công chứng. Sau đó, ông Phạm Tấn D có nhận thêm số tiền 80.000.000 đồng, ngày 27/6/2018, ông D nhận thêm số tiền 110.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông D đã nhận của ông H là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Đến thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng ông D không thực hiện đúng thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật 02 lô đất đó cho ông H. Sau nhiều lần yêu cầu, ông H đã nhận lại được số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc ông D chưa trả.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đức H đối với ông Phạm Tấn D thì thấy: Bị đơn, ông Phạm Tấn D mặc dù đã được Toà án thông báo về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đức H trong thông báo thụ lý và nội dung những vấn đề hoà giải trong các thông báo hoà giải nhưng đã không có ý kiến, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả số tiền cọc hay chưa, cũng như không phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận việc ông Phạm Tấn D nhận cọc của ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền 250.000.000đ, ông D đã trả lại cho ông H số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), còn lại 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc ông D chưa trả. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được các bên lập thành văn bản, quá trình thực hiện hợp đồng ông D đã vi phạm hợp đồng, do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đức H đối với ông Phạm Tấn D về việc đòi tiền đặt cọc 50.000.000đ là có cơ sở nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện phạt cọc số tiền 50.000.000đ, theo thỏa thuận tại giấy nhận tiền đặt cọc và mua bán đất, bên mua giao cho bên bán số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng, và thỏa thuận: “*Nếu bên A (bên bán) thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì phải đền bù cho bên B (bên mua) gấp đôi số tiền đã đặt cọc*”. Ông H cho rằng lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là

do ông D từ chối thực hiện giao kết thể hiện ông D đã hoàn trả một phần số tiền cọc cho ông H. Vì ông D đã từ chối việc thực hiện hợp đồng nên phải trả cho ông Huy tài sản đặt cọc và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu đòi số tiền phạt cọc của ông Nguyễn Ngọc Đức H.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000 đồng ông Phạm Tấn D phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.500.000đ theo biên lai thu số 0002077 ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: - Điều 147; Điều 280 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Ngọc Đức H đối với ông Phạm Tấn D.

2. Xử: Buộc ông Phạm Tấn D phải trả cho ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi, ương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000đ (Năm triệu đồng chẵn) ông Phạm Tấn D phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Đức H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.500.000đ theo biên lai thu số 0002077 ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

4. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án:

Nguyên đơn có quyền kháng bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn ông Phạm Tấn D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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:

- Những người tham gia tố tụng,
- VKSND huyện Hòa Vang,
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang,
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Phương Thảo