TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 58/2020/DS-ST
Ngày 16/11/2020
V/v "Tranh chấp 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: Bà Trần Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Văn Sanh.

- Ông Nguyễn Xuân Tùng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Đào - Thư ký 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 Trần Thị Quỳnh Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66a/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị C, sinh năm 1962. Có mặt

Trú tại: đường Đ, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: Bà Lê Thanh N, sinh năm 1990. Có mặt

Trú tại: đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Chỗ ở hiện tại: đường T, thành phố N, tỉnh Hà Tĩnh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phan Tiến H. Có mặt

Địa chỉ: đường M, phường Q, quận G, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Lê Thị H. Vắng mặt

Địa chỉ: Lô 57, B2.77 khu đô thị X, quận C, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty TNHH Bất động sản L. Vắng mặt

Địa chỉ: đường X, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Đặng Thị Bích P. Vắng mặt

Địa chỉ: đường I, quận C, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, theo lời trình bày của nguyên đơn nội dung vụ án như sau:

Vào ngày 28/02/2019 bà Ngô Thị C và bà Lê Thanh N có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền được mua lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng do công ty TNHH Bất động sản L mở bán. Bà C và bà N đã ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà C đặt cọc cho bà N số tiền 100.000.000đ và hẹn đến ngày 09/3/2019 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Trưa ngày 09/3/2019, lúc 11 giờ 30 phút bà C có gọi điện cho bà N hẹn đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng để giao tiền nhưng bà N không đồng ý với lý do đã hết thời gian giao dịch trong ngày thứ 7 tại sàn giao dịch Sunland. Sau đó, bà C nhiều lần yêu cầu bà N trả lại tiền cọc nhưng bà N không trả. Cho rằng hành vi của bà N đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của mình, do đó bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thanh N phải hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng số tiền phải trả là 200.000.000đ.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thanh N trả cho bà số tiền cọc là 100.000.000đ.

Bà Lê Thanh N trình bày, ngày 28/02/2019 bà N có nhận cọc của bà Ngô Thị C số tiền là 100.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền được mua lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng do công ty TNHH Bất động sản L mở bán. Các bên thỏa thuận bà C sẽ thanh toán số tiền còn lại là 3.570.000.000 đồng vào ngày 09/3/2019. Do ngày 09/3/2019 là ngày thứ 7 nên bà N có nhắn tin nhắc bà C về việc ngày thứ 7 Công ty L tại địa chỉ 218 Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng chỉ làm việc đến 12 giờ trưa và 11 giờ 30 phút ngưng nhận hồ sơ. Đề phòng trường hợp bà C quên bà N đã gọi nhiều cuộc điện thoại vào tối ngày thứ 5 (07/3/2019) và thứ 6 (08/3/2019) nhưng bà C không nghe máy. Qua ngày thứ 7 (09/3/2019) vào lúc 09 giờ sáng bà C có gọi điện thoại cho bà N và xác nhận bỏ số tiền cọc trên vì không thanh toán được vào ngày này. Tuy nhiên đến 11 giờ 27 phút bà C có gọi bà N đến Ngân hàng để thanh toán tiền nhưng bà N không đồng ý vì còn đang làm việc ở tại sàn giao dịch. Bà C sau đó cũng không tự mình đưa tiền lên sàn để thanh toán và sang tên hợp đồng. Đến 13 giờ cùng ngày 09/3/2019 bà N có đến nhà bà C để xác nhận bằng văn bản về việc bà C bị mất tiền cọc do mang tiền đến quá muộn. Bà N ghi ở mặt sau của tờ giấy cọc gốc hiện bà C đang giữ. Tại thời điểm ngày 09/3/2019, Lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ là hợp đồng đặt cọc từ công ty TNHH Bất động sản L bán ra. Trường hợp bà C mua sẽ thay đổi nội

dung hợp đồng ở phần người mua thành tên bà C. Hoạt động này chỉ có thể thực hiện ở Văn phòng Công ty L tại tầng 11, số 218 Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng. Do đó, bị đơn cho rằng đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình với thỏa thuận giữa các bên, việc bà C khởi kiện là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, bị đơn đưa ra đề nghị trả cho nguyên đơn số tiền 70.000.000 đồng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 16/11/2020. Nguyên đơn đồng ý với số tiền và thời hạn trả như đề nghị của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Tiến Hg trình bày, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn xuất phát từ hợp đồng cọc giữa bà C và bà N, không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông. Mặc dù ông có nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng từ bà N, cũng xuất phát từ việc môi giới quyền được mua lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng do công ty TNHH Bất động sản L mở bán. Tuy nhiên, đây là thỏa thuận giữa ông và bà N, hiện không lưu giữ giấy tờ về việc thỏa thuận, bà N cũng không có yêu cầu ông trả lại số tiền trên trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H, Công ty TNHH Bất động sản L, bà Đặng Thị Bích P vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đồng thời xác định tranh chấp không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

Bà Ngô Thị C và bà Lê Thanh N thống nhất với trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa.

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: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H, Công ty TNHH Bất động sản L, bà Đặng Thị Bích P đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, do đó HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy, ngày 28/02/2019 giữa bà Ngô Thị C và bà Lê Thanh N có ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà C đặt cọc cho bà N số tiền là 100.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển

nhượng sang tên bà C sang hợp đồng đặt cọc mua đất nền với Công ty TNHH Bất động sản L, đối với Lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Các bên sử dụng mẫu hợp đồng cọc do công ty TNHH MTV bất động sản Minh Minh Land in ấn, tuy nhiên hợp đồng không có chữ ký của đại diện công ty hoặc con dấu công ty mà đây chỉ là quan hệ cá nhân giữa bà C và bà N. Thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc các bên tham gia giao dịch phải tuân thủ thực hiện.

[4] Theo thỏa thuận tại hợp đồng cọc, bà C sẽ thanh toán số tiền còn lại vào ngày 09/3/2019. Lúc 11 giờ 30 phút ngày 09/3/2019, bà C có gọi điện cho bà N đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng để giao tiền nhưng bà N không đồng ý với lý do bà đang bận việc tại sàn giao dịch L và Công ty L tại địa chỉ 218 Bạch Đằng, thành phố Đà Nẵng chỉ làm việc đến 12 giờ trưa, 11 giờ 30 phút ngưng nhận hồ sơ. Tuy nhiên, kết quả xác minh ngày 04/3/2020 tại Công ty TNHH Bất động sản L xác định, vào ngày 09/3/2019 là ngày thứ 7 nên công ty làm việc đến 12 giờ. Tại thời điểm 28/02/2019, bà Đặng Thị Bích P đứng tên bên mua trong hợp đồng đặt cọc để mua lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng do công ty TNHH Bất động sản L mở bán. Đến ngày 09/3/2019, bà P ký chuyển đổi tên cho bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Tản Hồng, Ba Vì, Hà Nội. Hợp đồng chuyển đổi không thể hiện cụ thể giờ ký kết.

[5] HĐXX nhận thấy, khi ký kết hợp đồng cọc, giữa bà C và bà N không có thỏa thuận giờ thực hiện, chỉ xác định sẽ thực hiện vào ngày 09/3/2019. Bà C cho rằng không biết việc công ty TNHH Bất động sản L chỉ làm việc đến 12 giờ trưa mỗi thứ 7. Bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc bà C đã biết và đồng ý thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng là trước 12 giờ trưa ngày 09/3/2019. Thời điểm bà C yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng vẫn trong thời hạn thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã ký nhưng bà N từ chối thực hiện với lý do đã quá thời hạn. Trong khi đó, cùng ngày 09/3/2019 lô đất số 46 B2.138 Khu đô thị Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã được chuyển quyền mua cho người khác. Do đó, HĐXX nhận thấy bị đơn đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại 100.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Tiến H thống nhất thỏa thuận bà Lê Thanh N phải trả cho bà Ngô Thị C số tiền 70.000.000 đồng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 16/11/2020. Án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng bị đơn tự nguyện chịu. HĐXX nhận thấy, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đồng thời không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, cần ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà C và bà N.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng. Việc rút yêu cầu là tự nguyện, nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu được rút.

[8] Do nguyên đơn, bị đơn thống nhất thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng bị đơn tự nguyện chịu nên cần hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 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.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị C đối với bà Lê Thanh N về số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Ngô Thị C và bà Lê Thanh N như sau: Bà Lê Thanh N phải trả cho bà Ngô Thị C số tiền 70.000.000 đồng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 16/11/2020.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng bị đơn tự nguyện chịu. Hoàn trả cho bà Ngô Thị C 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu ngày 23/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

5. Trường hợp bản án được thi hành 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 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 dân sự.

Nơi nhận:
- *Đương sự;*
- *VKSND quận Hải Châu;*
- *Chi cục THADS quận Hải Châu*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Trần Thanh Thủy