

Bản án số: 91/2024/DS-ST

Ngày: 09/9/2024

“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 CHIỀU - 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 Nguyễn Văn Dũng

Bà Trương Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lương Thị Thanh Dung - 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 Tiến Bách - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2024/TLST-DS ngày 03/5/2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2024/QĐXX-ST ngày 07/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 107/2024/QĐST-DS ngày 22/8/2024, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Phước H**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Thanh P**, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số B đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền số: 002854 ngày 27/5/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông **Phan Huy N**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số K đường T, tổ B, phường H, quận L, 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 Huỳnh Phước H trình, người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Phước H là bà Lê Thị Thanh P bày: Ngày 10.01.2024 ông Huỳnh Phước H và ông Phan Huy N có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán nhà, đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Số K đường T, tổ B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 210145 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 24/12/2012. Theo nội dung hai bên thỏa thuận thì ông N bán nhà, đất nên trên cho ông H với giá 1.650.000.000đ. Ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000đ, hẹn kể từ ngày 10/01/2024 đến ngày 08/02/2024 hai bên hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng. Quá thời hạn nêu trên nếu ông H không tiếp tục mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc và ngược lại nếu ông N không chuyển nhượng cho ông H thì phải trả lại số tiền cọc và bồi thường số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc, tương ứng với số tiền 200.000.00đ. Sau thời hạn thỏa thuận nêu trên ông H đã nhiều lần yêu cầu ông N đến văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông N không đến, sau đó ông N yêu cầu ông H trả lại tiền. Ngày 09/02/2024 và ngày 06/3/2024 ông P1 là người môi giới yêu cầu trả lại tiền nhưng ông N không trả. Nay ông H vi phạm hợp đồng, ông H yêu cầu ông N trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000đ và phạt cọc số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng ông N phải trả cho ông H số tiền 200.000.000đ.*

** Bị đơn ông Phan Huy N: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các thủ tục tố tụng để ông N có mặt tại Tòa án và có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N 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 tổng 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 200.000.000đ.

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 Huỳnh Phước H khởi kiện bị đơn ông Phan Huy N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số K đường T, tổ B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng số tiền 200.000.000đ. 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 tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà cho bị đơn ông Phan Huy N nhưng ông N 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 Phan Huy N.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 10.01.2024 ông Huỳnh Phước H và ông Phan Huy N có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán nhà, đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 85, tại địa chỉ: Số K đường T, tổ B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 210145 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 24/12/2012. Theo nội dung hai bên thỏa thuận thì ông N bán nhà, đất nêu trên cho ông H với giá 1.650.000.000đ. Ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000đ, hẹn kể từ ngày 10/01/2024 đến ngày 08/02/2024 hai bên hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất việc chuyển nhượng. Quá thời hạn nêu trên nếu ông H không tiếp tục mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc và ngược lại nếu ông N không chuyển nhượng cho ông H thì phải trả lại số tiền cọc và bồi thường số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc, tương ứng với số tiền 200.000.00đ. Nay ông N vi phạm hợp đồng, ông H yêu cầu ông N trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000đ và phạt cọc số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng ông N phải trả cho ông H số tiền 200.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/8/2024 Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu nhận Công văn số: 2215/CNLC-TTLT ngày 02/8/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh L xác định Giấy chứng nhận số: BI 210145 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 24/12/2012 được sang tên, chuyển lý biến động sang cho ông Phan Huy N vào ngày 04/01/2019. Đến ngày 03/7/2024 ông Phan Huy N chuyển nhượng nhà, đất cho ông Phạm Ngọc T. Như vậy nhà, đất mà ông N cam kết bán cho ông H là hợp pháp và có thật. Ngày 10.01.2024 giữa ông N và ông H ký kết hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên. Nội dung hợp đồng 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 N cam kết trong thời hạn một tháng từ ngày 10/01/2024 đến ngày 08/02/2024 ông N phải ra công chứng chuyển nhượng nhà, đất cho ông H. Tuy nhiên theo lời khai của nguyên đơn ông H thì ông N không ra công chứng và đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Huy N 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. Căn cứ vào 328 Bộ luật dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước H, buộc ông Phan Huy N phải trả cho ông Huỳnh Phước H tiền cọc và phạt cọc là: 200.000.000đ.

Tại phiên tòa ý kiến phát biểu về nội dung giải quyết vụ án Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên 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 10.000.000đ.

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 Huỳnh Phước H đối với bị đơn ông Phan Huy N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10.01.2024 giữa ông Phan Huy N và ông Huỳnh Phước H không còn hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Phan Huy N phải trả cho ông Huỳnh Phước H số tiền 200.000.000đ (*Hai 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 Phan Huy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Huỳnh Phước H không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Phước H số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) đã nộp tại Chi

cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0000535 ngày 03.5.2024.

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 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 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

