

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

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

Bản án số: 21/2019/DS -ST
Ngày 26 tháng 11 năm 2019
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thu Thương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hồng

Ông Tân Nghị

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bàng – là 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 Nguyễn Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 26.11.2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2019/TLST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2019/QĐST-DS ngày 21/10/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1990 và bà Võ Thị T, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ: K82/H10/16 Nguyễn Văn L, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1994; Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà V, quận T, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Bị đơn: Ông Võ Văn Th, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/5/2018, vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Thị T thỏa thuận mua của ông Võ Văn Th quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất tại thửa 690, tờ bản đồ số 10 tại thôn 1, xã Hòa Ninh, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển

nhượng là 220.000.00đ, vợ chồng ông H, bà T đã đặt cọc số tiền 65.000.000đ. Ngày 27/8/2018, các bên viết lại giấy nhận tiền đặt cọc để bán nhà và đất nêu trên cũng với giá chuyển nhượng là 220.000.00đ, theo giấy nhận tiền đặt cọc này thì ông Th đã nhận của vợ chồng ông H số tiền 90.000.000đ và hẹn đến ngày 07/10/2018 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 07/9/2018 ông Th yêu cầu vợ chồng ông H đặt cọc thêm 31.000.000đ để ông Th có thể làm một số thủ tục pháp lý rồi mới sang tên cho vợ chồng ông H nên bà T đã chuyển vào tài khoản của ông Th số tiền 31.000.000đ. Tuy nhiên sau khi nhận tổng số tiền 121.000.000đ và đến ngày hẹn làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận thì ông Th không thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông H.

Theo thỏa thuận về việc đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nếu đến thời hạn mà bên bán vẫn chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bên mua thì sẽ đền bù cho bên mua mỗi tháng 10% tiền đặt cọc, sau 02 tháng kể từ ngày 07/10/2018 nếu bên bán vẫn chưa hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng thì hợp đồng sẽ bị hủy, bên bán trả lại tiền cọc và đền bù 02 tháng (tức 20% tiền cọc) cho bên mua. Ông Võ Văn Th không thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đơn khởi kiện và bản tự khai thì người khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th trả lại số tiền cọc đã nhận là 121.000.000đ và tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện là 4 tháng với số tiền 36.000.000đ, tổng cộng là 157.000.000đ, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Võ Văn Th trả lại cho vợ chồng ông H bà T số tiền cọc đã nhận là 121.000.000đ và tiền phạt cọc là 20% của tiền đặt cọc theo giấy viết ngày 27/8/2018 là 18.000.000đ ($20\% \times 90.000.000\text{đ} = 18.000.000\text{đ}$), tổng cộng là 139.000.000đ (một trăm ba mươi chín triệu đồng).

Bị đơn là ông Võ Văn Th đã Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn là ông Võ Văn Th vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

*** Tài liệu, chứng cứ của vụ án gồm :** 02 Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất đề ngày 28/5/2018 và ngày 27/8/2018 (bản gốc), Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của nguyên đơn (bản sao chứng thực); 01 Giấy CNQSDĐ (bản photo); 02 Giấy ủy quyền lập ngày 20/02/2019 (bản chính); 02 chứng minh nhân dân của người được ủy quyền (bản sao chứng thực); Bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Hồ sơ cung cấp chứng cứ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Hòa Vang: GCNQSD đất, Hợp đồng tặng cho QSD đất, Sơ đồ tách thửa, Thông báo nộp thuế, Thông báo nộp lệ phí liên quan đến thửa đất 690, tờ bản đồ số 10 tại thôn 1, xã Hòa Ninh; Hồ sơ cung cấp chứng cứ của Văn phòng công chứng Tâm Tín: Văn bản khai nhận di sản thừa kế; Công văn số 128/VCB.QNG-KT.m ngày 27/9/2019 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương chi nhánh Quảng Ngãi; 03 Biên bản xác minh tại địa phương nơi cư trú của bị đơn vào các ngày 02/4/2019, 08/8/2019, 05/9/2019;

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 117, 118, 119, 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Võ Thị T, buộc ông Võ Văn Th phải trả cho ông H, bà T số tiền cọc là 121.000.000đ và tiền phạt cọc là 18.000.000đ, tổng số tiền là 139.000.000đ.

Án phí Dân sự sơ thẩm ông Võ Văn Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và địa chỉ nơi cư trú của bị đơn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Vào ngày 28/5/2018 vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Thị T thỏa thuận mua nhà và đất của ông Võ Văn Th với giá 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng), đã đặt cọc 65.000.000đ, hẹn đến ngày làm xong thủ tục thừa kế hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật. Đến ngày 27/8/2018 ông Võ Văn Th và vợ chồng ông Trần Văn H, bà Võ Thị T lại tiếp tục ký Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất với nội dung như Giấy bán đất và nhà đã viết vào ngày 28/5/2018 và hẹn đến ngày 07/10/2018 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật, theo giấy này thì bên mua đặt cọc số tiền 90.000.000đ, bên dưới chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận cọc có ghi thêm lưu ý với nội dung: “Nếu đến thời hạn bên A vẫn chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bên B thì sẽ đền bù cho bên B mỗi tháng là 10% tiền cọc. Sau 2 tháng kể từ thời hạn 07.10.2018, nếu bên A vẫn chưa hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng, hợp đồng sẽ bị hủy, bên A trả lại cọc và đền bù 2 tháng (tức 20% tiền cọc) cho bên B. Nếu bên B thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng thì phải bồi thường 10% tiền cọc”. Đến ngày 07/9/2018 vợ chồng ông H bà T lại chuyển cho ông Võ Văn Th số tiền 31.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 07.10.2018 ông Th không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà T. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T xác định ông Võ Văn Th đã không thực hiện đúng cam kết nên yêu cầu Tòa án buộc ông Th trả số tiền đặt cọc là 121.000.000đ (Một trăm hai mươi một triệu đồng) và phạt cọc 20% trên số tiền đã đặt cọc theo Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất ngày 27/8/2018 tức là 18.000.000đ (20% x 90.000.000đ).

[3] Theo Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất đề ngày 28/5/2018 và ngày 27/8/2018 đều có nội dung bán nhà và đất của ông Võ Văn Th (bên A) nhưng không thể hiện diện tích và vị trí nhà đất, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nhà và đất thỏa thuận chuyển nhượng trong giao dịch này là thửa 690, tờ bản đồ số 10 tại thôn 1, xã Hòa Ninh và cũng chính là nhà và mà ông Th đang sử dụng có diện tích đất là 303m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 903265. Theo Giấy bán đất và nhà đề ngày 28/5/2018 và ngày 07/10/2018 có nội dung đặt cọc để mua nhà và đất, đây là trường hợp đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, tuy nhiên có một đoạn nội dung thỏa thuận về phạt cọc bị gạch xóa và nội dung thỏa thuận bên có nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý để có cơ sở thực hiện việc chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật lại được viết sau khi đã ký giấy nhận cọc và đặt cọc. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận phần nội dung gạch bỏ và viết thêm vào bên dưới chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận cọc là thực hiện vào cùng một thời điểm ngay trong lúc lập Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất vào ngày 27/8/2018 dưới sự chứng kiến của hai bên và do bà T viết. Xét thấy việc thỏa thuận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất giữa ông Th với vợ chồng ông H, bà T là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của đặt cọc đảm bảo đúng quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật dân sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, ông Th thường xuyên không có mặt ở nhà và không có ý kiến phản hồi đến Tòa án. Qua xác minh, ông Th đã làm thủ tục kê khai di sản thừa kế nhưng chưa làm thủ tục chỉnh lý biến động. Việc ông Th nhận tiền của vợ chồng ông H bà T nhưng không thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 690 tờ bản đồ số 10 tại thôn 1, xã Hòa Ninh và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bà T theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ cam kết về việc đặt cọc. Theo thỏa thuận, thì sau 02 tháng kể từ ngày 07/10/2018 nếu bên bán vẫn chưa hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng thì hợp đồng sẽ bị hủy, bên bán trả lại tiền cọc và đền bù 2 tháng tức là 20% tiền đặt cọc cho bên mua, cụ thể sẽ là $20\% \times 90.000.000đ = 18.000.000đ$. Do đó, căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự, HĐXX buộc ông Võ Văn Th phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà T số tiền đặt cọc 121.000.000đ và số tiền phạt cọc là 18.000.000đ, tổng cộng là 139.000.000đ (Một trăm ba mươi chín triệu đồng)

[5] Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Văn Th phải chịu là 6.950.000đ (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) ($139.000.000đ \times 5\% = 6.950.000đ$).

[6] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đối với việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Võ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Võ Văn Th.

Xử: Buộc ông Võ Văn Th phải trả lại cho ông Trần Văn H, bà Võ Thị T số tiền đặt cọc là 121.000.000đ (*Một trăm hai mươi một triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 18.000.000đ. Tổng cộng là 139.000.000đ (*Một trăm ba mươi chín triệu đồng*)

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Văn Th phải chịu là 6.950.000đ (*Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*). Hoàn trả cho ông Trần Văn H, bà Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí 3.925.000đ đã nộp tại biên lai thu số 0002140 ngày 01.3.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang.

Báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay, ngày 26/11/2019. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Những người TGTT;
- VKSND h. Hoà Vang;
- Chi cục THADS h. Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

(đã ký)

Huỳnh Thị Thu Thương