

**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: 28/2019/DS-ST

Ngày: 28 - 11 - 2019

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tân Nghị
2. Bà Lê Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan - 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 28 tháng 11 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 55/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2019/QĐST-DS ngày 15.11.2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2019/QĐST-DS ngày 25.11.2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Đình H, sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ 49 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Thái Trí Q, sinh năm: 1983 và bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1982; địa chỉ: Nhà sách H, ĐT 6 xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; ông Q vắng mặt, bà T có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái Trí Q: bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1982; địa chỉ: Nhà sách H, ĐT 6 xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 21.11.2019 có xác nhận của UBND xã H, huyện H); có mặt.

*** Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 4 phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Trần Đình H trình bày:**

Ông có mua của vợ chồng ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T 01 lô đất tại thửa đất số 1078, tờ bản đồ 12, diện tích 203,5 m²; địa chỉ: thôn Gi xã H, huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 466782 do UBND huyện H cấp ngày 25.02.2005 cho ông Thái Trí Q và bà Nguyễn

Thị Thanh T. Hai bên đã tiến hành lập Hợp đồng đặt cọc ngày 03.3.2019 với giá thỏa thuận chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 13.3.2019 làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận: Nếu không làm được các thủ tục sang tên thì bên bán phải hoàn trả tiền lại cho bên mua đầy đủ, bên bán phải giao mặt bằng trước khi đi công chứng.

Hẹn đến ngày công chứng, ông Q và bà T giao đất không đúng hiện trạng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể: Cạnh ra là 1m4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi mở lối đi mới ra cách lối đi cũ trên 4m. Do vậy, ông không tiến hành đi công chứng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Ông, bà xác nhận lời trình bày của ông Trần Đình H về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng. Tuy nhiên, trong thời gian 10 ngày kể từ khi lập Hợp đồng đặt cọc ngày 03.3.2019 là làm thủ tục ra công chứng bàn giao nhưng ông H không chịu làm. Khi qua thời gian 15 ngày thì ông H nói ông, bà làm lại sổ mới thì ông H ra công chứng. Sau đó, ông bà nộp hồ sơ để yêu cầu làm sổ mới tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hòa Vang và được hẹn đến ngày 11.6.2019 sẽ ra sổ mới. Tuy nhiên đến ngày 26.6.2019 thì Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hòa Vang có phiếu trình về việc trả lại hồ sơ cho ông bà do ông H đang khởi kiện liên quan đến thửa đất tại TAND huyện Hòa Vang. Ông H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông, bà trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng thì ông, bà không đồng ý. Ông, bà có 2 ý kiến:

- Nếu ông H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông, bà bàn giao giấy tờ liên quan để cùng ra công chứng và giao dịch như cũ là 1.050.000.000 đồng, đã nhận cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng.

- Nếu ông H muốn chấm dứt hợp đồng thì vợ chồng ông, bà không trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông H.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trần Đình H đối với ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc trả tiền cọc 50.000.000 đồng.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử 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 nguyên đơn ông Trần Đình H đối với bị đơn ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T; bị đơn có địa chỉ tại Nhà sách H, ĐT 6 xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, TP. Đà Nẵng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình H thì thấy:

Ngày 03.3.2019 ông Trần Đình H có đặt cọc cho ông Thái Trí Q và bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 1078, tờ bản đồ 12, diện tích 203,5 m²; địa chỉ: thôn G, xã H, huyện Hòa Vang, Tp Đà Nẵng với giá thỏa thuận chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng. Về hình thức, hợp đồng đặt cọc ngày 03.3.2019 được hai bên lập thành văn bản, đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực; khi ký hợp đồng đặt cọc đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Về nội dung: Hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng, giá trị, số tiền đặt cọc, thời hạn thực hiện; điều khoản mất tiền cọc, phạt cọc. Hợp đồng đặt cọc trên đúng theo quy định của Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

Đồng thời, khi thỏa thuận đặt cọc thì ông Q, bà T đã cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất và hai bên xuống thực địa để xem. Nhưng đến ngày 13.3.2019 làm thủ tục công chứng, ông H không đi công chứng là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Về lô đất chuyển nhượng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 466782 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 25.02.2005 cho ông Q, bà T: Tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này phải cấp đổi lại, mặc dù hai bên không thỏa thuận bằng văn bản nhưng ông H đã đồng ý để ông Q, bà T làm thủ tục cấp đổi lại trước khi chuyển nhượng cho ông H. Hai bên kéo dây đo đạc sơ bộ và ngày 18.3.2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang đã tiếp nhận hồ sơ cấp đổi của ông Q, bà T. Ngày 01.4.2019, bà T có báo cho ông H về việc đo đạc thửa đất và ông H nói: “Ông cần mốc rõ ràng” thì bà T bảo: “Họ xuống đo rồi cắm mốc luôn phải rõ ràng chứ”. Sau đó, hồ sơ cấp đổi lại đã đầy đủ, hợp lệ.

Như vậy, ông H vẫn muốn nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên. Nhưng ông H lại khởi kiện và ngày 10.5.2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận, thụ lý đơn khởi kiện và ông H đã cung cấp Thông báo thụ lý vụ án số 55/2019/TLST-DS nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang đã trả lại hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T theo Phiếu trình ngày 26.6.2019.

Ông H cho rằng: Ông Q và bà T giao đất không đúng hiện trạng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể: Cạnh ra là 1m4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi mở lối đi mới ra cách lối đi cũ trên 4m. Hội đồng xét xử thấy lý do này của ông H là không có cơ sở, bởi lẽ: Thực tế qua đo

đặc, kiểm tra hiện trạng thì kích thước các cạnh thay đổi nhưng diện tích không thay đổi; mốc giới hiện nay ổn định, các hộ liền kề không tranh chấp và thống nhất ranh giới theo hiện trạng thực tế. Điều này phù hợp với Biên bản xác minh, Biên bản xem xét thực tế thửa đất nêu trên. Vì vậy, đề nghị của ông H mời Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang tham gia vụ án là không cần thiết.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình H đối với ông Thái Trí Q, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc đòi lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa, ông Q, bà T không đồng ý trả tiền cọc và vẫn có thiện chí tiếp tục đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nhưng ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng ông Trần Đình Hòa phải chịu (đã nộp và chi xong).

[4] Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Trần Đình H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng.

[5] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 278, 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Trần Đình Hòa đối với ông Thái Trí Q, bà Nguyễn Thị Thanh T về việc đòi tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng ông Trần Đình H phải chịu (đã nộp và chi xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) ông Trần Đình H phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông Trần Đình H đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 2268 ngày 10 tháng 5 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Đình H còn phải nộp 1.250.000 đồng.

4. Các đương sự có quyền kháng bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang,
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang,
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diệp