

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN K
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST
Ngày 13-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Tỉnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Hóa

Bà Hoàng Thị Chính

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chính - Thư ký Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Vinh - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/QĐST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1996; nơi cư trú: Thôn T, xã G, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt

- Bị đơn: Anh Đoàn Văn Q, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số 405 Đ, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H; cùng cư trú: Số 471 khu V1, thị trấn T, huyện A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 06-12-2019 anh và anh Đoàn Văn Q có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất. Theo đó, anh đồng ý mua thửa đất diện tích 1041,0m² thửa số 531 tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng với giá 2.600.000.000 đồng và đặt cọc cho anh Q số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn đặt

cọc hai bên thỏa thuận có giá trị hết ngày 16/12/2019. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh Q thông báo với anh là đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng và anh Q đứng tên chủ sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh mới biết người đứng tên chủ sử dụng đất là anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H; cùng cư trú tại số 471 khu VI, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng. Anh Nguyễn Văn T cho rằng anh Q không trung thực nên không đồng ý mua thửa đất nêu trên nữa. Anh T đã đến nhà anh Q nhiều lần để đòi lại tiền đặt cọc nhưng anh Q không trả. Anh T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận K tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết giữa anh và anh Q vô hiệu, buộc anh Q trả lại anh số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Anh T không yêu cầu phạt đặt cọc và cũng không yêu cầu tính lãi.

Tại Đơn trình bày ghi ngày 06-02-2021, bị đơn là anh Đoàn Văn Q trình bày:

Ngày 09-10-2019 anh được chủ sử dụng đất anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H ủy quyền cho anh bán giúp thửa đất số 531 tờ bản đồ số 09 tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng. Việc ủy quyền được lập thành văn bản có xác nhận của UBND thị trấn T, huyện A. Sau khi nhận ủy quyền của chủ sử dụng đất, anh đã liên hệ với anh Vũ Kim H (là người mở Văn phòng môi giới bất động sản) để nhờ anh H tìm người mua. Ngày 06-12-2019 anh H đưa anh T đến gặp anh để thỏa thuận vấn đề mua đất. Tại buổi làm việc này, anh có nói với anh T về việc anh không đứng tên chủ sử dụng đất nhưng khi nào cần làm thủ tục sang tên đổi chủ thì chủ sử dụng đất sẽ có trách nhiệm thực hiện. Anh cũng thông báo với anh H và anh T biết hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng và hẹn anh T và chị H đến ngày 16-12-2019 về ký thủ tục giải chấp tại Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao cho anh T.

Sau khi tiếp nhận các thông tin về thửa đất, anh T đồng ý mua và hai bên thỏa thuận giá là 2.600.000.000 đồng. Anh T đặt cọc cho anh 200.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc được ít ngày, anh T có nhờ anh chuyển đổi mục đích sử dụng của thửa đất từ đất vườn tạp sang đất ở nhưng anh không thực hiện được. Anh đã liên lạc với anh T nhiều lần bằng điện thoại và tin nhắn để bàn bạc về việc chuyển nhượng dứt điểm thửa đất nêu trên nhưng anh T đều không trả lời. Sau đó anh T liên hệ trực tiếp với anh T và chị H để đề nghị lấy lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc và khởi kiện ra Tòa án.

Anh Đoàn Văn Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng anh không có biểu hiện gian dối với anh T, mọi thông tin cần thiết có liên quan đến thửa đất (như việc anh không phải chủ sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đang được thế chấp tại Ngân hàng cũng như địa chỉ, diện tích, mục đích sử dụng của thửa đất) anh đều đã nói rõ ràng, cụ thể và anh T đã đồng ý mua. Sau khi hai bên tiến hành đặt cọc, anh đã chủ động liên lạc với anh T (gọi điện và nhắn tin) để yêu cầu anh T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T không trả lời và sau đó anh T đã gặp trực tiếp anh T chị H để đòi lại tiền đặt cọc. Việc thay đổi ý kiến là do phía anh T nên anh không có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác với tòa án nên không có lời khai trình bày ý kiến, quan điểm.

Người làm chứng là anh Vũ Kim H khai: Anh thành lập Văn phòng giao dịch bất động sản tại huyện K, thành phố Hải Phòng. Anh tiếp nhận thông tin của người bán và người có nhu cầu mua đất và giới thiệu hai bên với nhau. Sau khi bên mua và bên bán thống nhất được giá cả thì tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Trước khi các bên gặp gỡ, anh Q đã cung cấp cho anh một số thông tin có liên quan đến thửa đất và anh đã cung cấp lại các thông tin này cho anh T và anh T đã đồng ý mua. Anh khẳng định anh đã cho anh T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua hình ảnh của điện thoại (nhưng không cho xem phần ghi tên chủ sử dụng đất). Tại buổi làm việc, anh Q có nói với anh T về việc anh Q không phải là chủ sử dụng đất nhưng khi nào cần làm thủ tục sang tên đổi chủ thì chủ sử dụng đất sẽ có trách nhiệm trực tiếp ký kết hợp đồng và anh Q đã thông báo với anh T về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, anh Q không xuất trình Giấy ủy quyền.

Tại Biên bản đối chất ngày 16-12-2020, anh Nguyễn Văn T trình bày: Tại buổi làm việc ngày 06-12-2020 anh Q có cho anh xem hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong điện thoại nhưng hình ảnh đã bị che tên chủ sử dụng đất nên anh không biết anh Q có phải là chủ sử dụng đất hay không. Sau khi giao tiền đặt cọc 04 ngày anh mới biết anh Q không phải là chủ sử dụng đất và lúc này anh Q cam kết với anh là khi nào làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì chủ sử dụng đất sẽ trực tiếp ký hợp đồng. Anh T cũng khai tại buổi đặt cọc ngày 06-12-2019 anh có được biết thông tin hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Anh Vũ Kim H trình bày: Anh không nhớ chính xác tại buổi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2020 anh Q có nói với anh T việc anh Q không phải là chủ sử dụng đất hay không.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không tiến hành hòa giải được vì bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận K mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn là anh Q trả lại anh số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và không có quan điểm nào khác. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không có lời khai, quan điểm.

Hội đồng xét xử công bố các tài liệu thu thập được, đương sự có mặt tại phiên tòa không có ý kiến gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án đảm bảo đúng các quy định của pháp luật về thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện, thời hạn chuẩn bị xét xử. Việc giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện Kiểm sát cùng cấp và đương sự được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, vi phạm quy định tại các điều 70, 72, 73 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 4, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 317, Điều 319, khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2019 ký kết giữa anh Đoàn Văn Q và anh Nguyễn Văn T là vô hiệu, buộc anh Q phải trả lại anh T số tiền đặt cọc 200.000.000đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Văn T khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2019 ký kết giữa anh và anh Q vô hiệu và yêu cầu buộc anh Đoàn Văn Q trả lại tiền đặt cọc cho anh; đây là tranh chấp dân sự. Anh Đoàn Văn Q là bị đơn có địa chỉ thường trú tại số 405 Đ, phường Đ, quận K, thành phố Hải Phòng vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng 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] Về quyền khởi kiện: Khi ký hợp đồng đặt cọc với anh Q, anh Nguyễn Văn T có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho anh Đoàn Văn Q để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 1041,0m² tại thửa số 531 tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng. Sau khi đặt cọc, anh T cho rằng anh Q không trung thực trong việc cung cấp thông tin về thửa đất nên không đồng ý mua nữa. Anh T đã đòi lại tiền đặt cọc nhưng anh Q không trả. Do vậy anh Nguyễn Văn T có quyền khởi kiện yêu cầu anh Đoàn Văn Q trả lại tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 11, Điều 14, khoản 2 Điều 164, Điều 166, Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Anh Nguyễn Văn T và anh Đoàn Văn Q ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 06-12-2019, ngày 04-8-2020 anh T có đơn khởi kiện yêu cầu

Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Như vậy, vụ án đảm bảo thời hiệu 03 năm theo quy định tại các điều 149, 429 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Tuy nhiên, bị đơn là Đoàn Văn Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung:

[5] Xét tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền

Ngày 09-10-2019 anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H; cùng cư trú tại: Số 471 khu VI, thị trấn T, huyện A, Hải Phòng làm văn bản ủy quyền cho anh Đoàn Văn Q được toàn quyền quyết định về việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất có diện tích 1.041,0m² tại thửa số 531 tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng. Anh T và chị H là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất nêu trên. Việc ủy quyền được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của bên ủy quyền (anh T và chị H) và bên được ủy quyền (anh Q). Thời hạn ủy quyền đến hết ngày 29/02/2020, văn bản có xác nhận của UBND thị trấn T, huyện A.

Tại Biên bản xác minh ngày 26-11-2020, đại diện UBND thị trấn T, huyện A xác nhận: Việc ủy quyền được lập đúng vào ngày ghi trong văn bản ủy quyền (ngày 09-10-2019), người ủy quyền là anh Vũ Văn T và chị Vũ Thị Thu H đều có mặt và ký trực tiếp vào văn bản ủy quyền. Người được ủy quyền không có mặt và không ký trực tiếp vào văn bản ủy quyền. Tuy nhiên, anh Q cũng đã thừa nhận biết nội dung ủy quyền và đồng ý nhận ủy quyền từ anh T và chị H. Hội đồng xét xử xét thấy tài liệu có trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền thì diện tích đất này đã được anh T chị H thế chấp tại Ngân hàng S để đảm bảo khoản vay của hợp đồng tín dụng số REF/HDTD/HP6-VVT ngày 28/8/2019. Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, như vậy hợp đồng ủy quyền giữa anh T chị H với anh Q đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên không có hiệu lực.

[6] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa anh Q với anh Thành :

Sau khi nhận ủy quyền của chủ sử dụng đất, anh Q đã liên hệ với anh Vũ Kim H để tìm người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Ngày 06-12-2019, thông qua anh Vũ Kim H, anh T và anh Q đã gặp gỡ, trao đổi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các đương sự đều có lời khai trình bày thống nhất nội dung: Tại buổi làm việc này, anh H đã cho anh T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua hình ảnh trong điện thoại nên anh T đã nắm được một số thông tin của thửa đất (trừ tên chủ sử dụng đất). Tại Biên bản lấy lời khai của anh Vũ Kim H ngày 08-12-2020, anh H khai: Do tính chất của việc môi giới nên anh H chỉ cho anh T xem các thông tin cơ bản về thửa đất như: Số thửa, số tờ bản đồ diện tích và mục đích sử dụng của thửa đất mà không cho anh T biết tên chủ sử dụng đất để tránh việc người

mua liên hệ trực tiếp với chủ sử dụng đất. Sau khi biết các thông tin của thửa đất, hai bên đã thống nhất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng. Anh Q và Anh T đã ký hợp đồng đặt cọc theo đó anh T đã đặt cọc trước cho anh Q 200.000.000 đồng. Như phân tích ở mục [5] xác định hợp đồng ủy quyền không có hiệu lực nên anh Q không được quyền chuyển nhượng diện tích đất 1.041,0m² thửa số 531 tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng đứng tên anh T và chị H. Tại điều 4.1 hợp đồng đặt cọc anh Q cam kết diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp, không bị cầm cố, thế chấp hoặc hạn chế, ràng buộc bởi bất kỳ một nghĩa vụ nào khác. Thực tế tại thời điểm anh Q và anh T ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất 1.041,0m² thửa số 531 tờ bản đồ số 09 địa chỉ tại tổ P2, phường Đ, quận D, Hải Phòng đã được Anh T và chị H thế chấp cho Ngân hàng S phòng giao dịch L để đảm bảo khoản vay 999.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số REF/HDTD/HP6-VVT ngày 28/8/2019. Ngân hàng không biết việc anh T và chị H ủy quyền cho anh Q chuyển nhượng diện tích đất đã thế chấp, khi anh Q ký hợp đồng đặt cọc với anh T để chuyển nhượng diện tích đất của chị H và anh T đã thế chấp cho Ngân hàng lúc đó Ngân hàng không biết và cũng không có bất cứ thỏa thuận nào khác với chị H và anh T do vậy hợp đồng đặt cọc giữa anh Q và anh T là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự và Điều 81 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-12-2019 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Đoàn Văn Q là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Yêu cầu của anh T đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06-12-2019 giữa anh Q và anh T vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về yêu cầu buộc anh Đoàn Văn Q trả lại anh Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 200.000.000đồng.

Do Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-12-2019 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Đoàn Văn Q vô hiệu nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06-12-2019 thể hiện, anh Q đã nhận của anh T số tiền 200.000.000 đồng, anh T chưa nhận đất do vậy anh Q phải trả lại anh T 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của anh T buộc anh Q phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

Trong quá trình tố tụng anh T và chị H không hợp tác nên không xác định được khoản tiền đặt cọc 200.000.000đồng hiện ai đang quản lý sử dụng, anh Q là người trực tiếp nhận 200.000.000đồng của anh T nên buộc anh Q phải có trách nhiệm trả lại anh T. Anh T chị H và anh Q tự giải quyết với nhau, nếu các bên có yêu cầu thì Tòa án sẽ giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[8] Do anh T không yêu cầu tính lãi và phạt đặt cọc nên Hội đồng xét xử không xét.

[9] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là anh Đoàn Văn Q phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

[11] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 4, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 317, Điều 319, khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 81 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ký ngày 06-12-2019 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Đoàn Văn Q vô hiệu.

Buộc anh Đoàn Văn Q phải trả lại anh Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Anh Đoàn Văn Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Nguyễn Văn T 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015113 ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền phải trả nêu trên, nếu anh Đoàn Văn Q chưa thi hành thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 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:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND quận K;
- Chi cục THA dân sự quận K;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Văn Tĩnh