

**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: 25/2021/DS-ST

Ngày: 28 - 9 - 2021

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: Bà Lê Thị Hồng

Bà Nguyễn Thị Do

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Công Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, 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 106/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2021/QĐXXST-DS ngày 15.9.2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2021/QĐST-DS ngày 24.9.2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Trần Thạch T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số X Nguyễn Đức T, Phường T, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Lê Tấn T; thường trú tại: Tổ Y thôn V, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thạch T trình bày:*

Trong tháng 5.2019 bà Lê Thị B giới thiệu và bà có giao dịch với ông Lê Tấn T mua 01 lô đất làm nhà. Sau đó ông T dẫn bà lên xem lô đất tại tổ X phường H, quận Liên Chiểu với diện tích 270m², giá 1.400.000.000 đồng, trong đó bà mua 135m², bà Lê Thị B 135m². Giao dịch này có sự làm chứng của ông Nguyễn Thái B.

Ngày 27.5.2019, ông Lê Tấn T và bà B có đến nhà bà và tiến hành lập Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc với các nội dung như sau: Ông T có nhận cọc 50.000.000 đồng của bà, bà đã giao tiền cho ông T. Đồng thời, sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì ông T phải hoàn thành thủ tục sang tên công chứng thì bà

thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông T. Ông T có đưa cho bà 01 Đơn xin thành lập trang trại chăn nuôi, trồng trọt của bà Hoàng Thị Kim Y ngày 02.3.2003, 01 Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở+Sơ đồ vị trí khu đất xin giao để xây dựng nhà ở được UBND phường H ký xác nhận ngày 20.6.2003 có chứng thực của Văn phòng công chứng H ngày 19.7.2019. Hết thời hạn theo Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc mà vẫn không làm được thủ tục sang tên công chứng cho bà. Vì vậy, ngày 07.8.2019, bà có lên nhà ông T lấy lại tiền cọc nhưng ông T không trả mà ông T lấy giấy tờ của lô đất khác là Đơn xin giao đất để làm nhà ở+Sơ đồ vị trí thửa đất được UBND phường H ký xác nhận ngày 20.3.2016 cũng tại khu vực đó và yêu cầu bà đưa thêm tiền nhưng bà không đồng ý vì lô đất này không đúng với lô đất bà đặt cọc.

Đến nay ông T vẫn chưa làm thủ tục sang tên công chứng cho bà, bà đã nhiều lần lên nhà ông T để xin lại tiền cọc nhưng ông T không chịu trả và còn có thái độ thách thức. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Tấn T phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Lê Tấn T vắng mặt suốt quá trình tố tụng vụ án nên không có bản tự khai.*

** 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: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thạch T, buộc ông Lê Tấn T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Trần Thạch T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ông Lê Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 bà Nguyễn Trần Thạch T đối với bị đơn ông Lê Tấn T 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:

Ngày 27.5.2019, bà Nguyễn Trần Thạch T và ông Lê Tấn T đã ký Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc với diện tích chuyển nhượng 270m² tại tổ 13 phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T xác nhận diện tích

chuyển nhượng 135m², giá 700.000.000 đồng (phần còn lại là bà Lê Thị B mua); bà T đã giao 50.000.000 đồng cho ông T. Sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì ông T phải hoàn thành thủ tục sang tên công chứng thì bà thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông T. Hết thời hạn theo Hợp đồng trên nhưng ông T không thực hiện cam kết. Vì vậy, ngày 07.8.2019, bà có lên nhà ông T lấy lại tiền cọc nhưng ông T không trả mà ông T lấy giấy tờ của lô đất khác là Đơn xin giao đất để làm nhà ở, Sơ đồ vị trí thửa đất được UBND phường H (nay là phường H) ký xác nhận ngày 20.3.2016 cũng tại khu vực đó và yêu cầu bà T đưa thêm tiền nhưng bà T không đồng ý vì lô đất này không đúng với lô đất bà đặt cọc.

Xét thấy, về hình thức, Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền được hai bên lập thành văn bản; khi ký 2 bên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung: Hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng, giá trị, số tiền đặt cọc, phạt cọc, thời hạn thực hiện. Nhưng, trong hợp đồng đặt cọc không nêu rõ tại thửa đất, tờ bản đồ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho ai, ở đâu. Mà ông T có đưa cho bà T 01 Đơn xin thành lập trang trại chăn nuôi, trồng trọt của bà Hoàng Thị Kim Y ngày 02.3.2003, 01 Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở, Sơ đồ vị trí khu đất xin giao để xây dựng nhà ở được UBND phường H (nay là phường H) ký xác nhận ngày 20.6.2003 có chứng thực của Văn phòng công chứng H ngày 19.7.2019.

Thấy hành vi của ông Lê Tấn T có dấu hiệu vi phạm pháp luật nên bà T đề nghị Tòa án chuyển Đơn đề nghị của bà T đến cơ quan Công an để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 03.6.2021 Công an quận Thanh Khê có Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm nhận định: Hành vi của ông Lê Tấn T không cấu thành tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, vụ việc mang tính chất tranh chấp dân sự. Đồng thời, Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở mang tên Nguyễn Trần Thạch T có dấu hiệu làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức. Tuy nhiên, hiện nay tài liệu thu thập được là bản chứng thực sao y, không thu thập được bản chính được làm giả để giám định. Đối tượng T có liên quan chưa rõ nhân thân, lai lịch nên chưa xác định được nguồn gốc của giấy tờ này. Do đó, Công an quận Thanh Khê ra Thông báo về việc không khởi tố vụ án làm giả tài liệu của cơ quan, tổ chức.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc trên chưa đầy đủ nội dung; bà T không yêu cầu ông T cung cấp giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất đối với thửa đất đặt cọc; hết thời hạn thỏa thuận ông T không thực hiện cam kết, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông T trả lại tiền cọc do ông T vi phạm về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 278 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông T phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

[3] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Theo những nhận định như trên 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, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Trần Thạch T đối với ông Lê Tấn T.

Xử:

1. Buộc ông Lê Tấn T phải trả cho bà Nguyễn Trần Thạch T số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Trần Thạch T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002556 ngày 04.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

- Ông Lê Tấn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. Án xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 28.9.2021. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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:

- 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