

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 23/2024/DS- ST

Ngày: 17-7-2024

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hoan**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Tuấn Ngọc**, ông **Huỳnh Bá Dương**.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Xuân Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tham gia phiên tòa:** Bà **Trần Thị Quỳnh Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn Tp Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số

26/2024/QĐST-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Lưu Văn N**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: **Tổ A, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng** – Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Ngô T**, sinh năm: 1962; Địa chỉ: **Tổ E, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng** – Có mặt.

* *Người làm chứng:* Ông **Lê Trung P**, sinh năm 1991. Trú tại: **Tổ E, phường H, quận N, TP.** – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2023, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Lưu Văn N** trình bày:

Trước đây, vào ngày 01/6/2020. tôi được sự giới thiệu của ông **Lê Trung P**, có ký hợp đồng đặt cọc với ông **Ngô T** để nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 100m² (5m x 20m) từ thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, với giá hai bên đã thỏa thuận là 1.00.000.000đ (một tỷ đồng). Tôi đã đặt cọc cho ông **Ngô T** tổng cộng 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận khi nào bên bán ra sổ đỏ, bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại và nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc và nếu bên bán không bán sẽ phải chịu phạt cọc.

Nhưng đến nay, ông **Ngô T** đã ra được sổ đỏ nhưng không chịu bán cho tôi theo thỏa thuận.

Do đó, tôi yêu cầu TAND quận Ngũ Hành Sơn TP. Đà Nẵng tuyên buộc ông **Ngô T** phải trả lại cho tôi 300.000.000đ tiền cọc và 300.000.000 tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông **Ngô T** trình bày:* Tôi xác nhận, có nhận của ông **Lưu Văn N** 03 lần tiền, tổng cộng 300.000.000đ. Tuy nhiên cụ thể sự việc như sau: Các ông **Đinh Hoàng M**, ông **Lưu Văn N**, ông **Lê Trung P** vào nhà tôi bàn làm giấy tờ đất và mua bán đất. Ông **M** nói con làm sổ và lên đất ở thêm cho chú với giá tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), ông **N** nói con mua chú 01 lô đất với giá tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và nói con sẽ ứng tiền cho chú để làm sổ, tôi đã đồng ý.

Sau thời gian hơn 1 tháng ông **N** và ông **P** vào nhà tôi nói sao giấy tờ lâu vậy chú **T**, tôi nói lại, tại bây giờ chừng rút vản qua cầu thì tiền đâu cho tao nộp thuế, thì ông **N** và ông **P** ra về.

Lần cuối cùng ngày 11/3/2021. Ông **M** trực tiếp vào nhà gặp cả gia đình tôi và nói chú gần có sổ và thuế, cho con mượn thêm 50 triệu đồng để con lo giấy tờ (tổng cộng tôi đã đưa cho ông **M** 350.000.000đ). Nhận tiền xong, ông **M** đi luôn không vào nhà nữa, tôi điện thoại nhiều lần thì ông **M** đã tắt nguồn điện thoại và sau đó tôi có điện lại thì vợ ông **M** bắt máy và trả lời ông **M** đã đi Ninh Thuận làm ăn, từ đó tôi không liên lạc được nữa.

Sau khi biết được ông **M** bỏ chạy, ông **N** và **P** vào nhà tôi nhiều lần đòi lấy 01 lô đất, tôi trả lời 3 đứa bây vào nhà ban đầu thì nay 2 đứa bây đi gọi ông **M** vào để nói chuyện.

Nay, ông **N** yêu cầu tôi trả lại số tiền là 300.000.000đ và phạt cọc, tôi thấy đây là điều bất hợp lý.

Nếu ông **N** yêu cầu lấy đủ số tiền 300.000.000đ thì tôi sẽ trả, nhưng khi nào tôi đòi được tiền của ông **Đinh Hoàng M** thì tôi sẽ trả dứt điểm cho ông **N**.

* Người làm chứng ông **Lê Trung P** trình bày: Tôi chỉ là người giới thiệu, môi giới mua bán đất cho ông **Lưu Văn N** với ông **Ngô T** với số tiền 1.000.000.000đ và ông **N** đã đưa cho ông **T** 300.000.000đ, còn việc các bên thỏa thuận với nhau như thế nào thì tôi không rõ.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng, khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án.

Về người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông **Ngô T** phải trả cho **Lưu Văn N** 600.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là tranh chấp về “*Hợp đồng đặt cọc*” được pháp luật công nhận và bảo vệ. Ông **Lưu Văn N** khởi kiện đối với ông **Ngô T**, ông **T** hiện đang cư trú tại **phường H, quận N, TP Đà Nẵng** nên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 01/6/2020. Ông **Lưu Văn N** ký hợp đồng đặt cọc với ông **Ngô T** để ông **T** chuyển nhượng cho ông **N** 01 lô đất có diện tích 100m² (5m x 20m) từ thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, với giá hai bên đã thỏa thuận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Ông **Lưu Văn N** đã đặt cọc cho ông **Ngô T** tổng cộng 300.000.000đ.

Hai bên thỏa thuận khi nào bên bán ra sổ đỏ, bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại và nếu bên mua không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc và nếu bên bán không bán sẽ phải chịu phạt cọc.

Nhưng đến nay, ông **Ngô T** đã làm được Giấy chứng nhận nhưng không chịu bán cho ông **N** theo thỏa thuận ban đầu.

Do đó, ông **Lưu Văn N** yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông **Ngô T** phải trả lại cho ông 300.000.000đ tiền cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng 600.000.000đ.

Ông **Ngô T** xác nhận, có nhận của ông **Lưu Văn N** tổng cộng 300.000.000đ tiền đặt cọc. Nhưng ông **T** cho rằng trước đây ông **N** hứa sẽ ứng thêm cho ông để ông làm sổ nhưng sau đó dừng lại không cho ứng nữa. Ngoài ra, trong quá trình làm

Giấy chứng nhận, ông T có nhờ ông Đinh Hoàng M làm sổ và đã đưa cho ông M 350.000.000đ nhưng sau đó ông M đã bán nhà bỏ đi nên ông T không lấy lại được tiền. Ông Ngô Toàn h, khi nào ông lấy được tiền của ông Đinh Hoàng M thì sẽ trả hết cho ông Lưu Văn N đủ 300.000.000đ chứ không chịu phạt cọc.

Như vậy, việc ông Lưu Văn N có đặt cọc cho ông Ngô T tổng cộng 300.000.000đ để ông T chuyển nhượng cho ông N 01 lô đất có diện tích 100m² (5m x 20m) từ thửa đất số 486, tờ bản đồ số 14, với giá 1.00.000.000đ là hoàn toàn có thật và được các bên thừa nhận. Hiện nay, ông Ngô T đã làm được sổ và chuyển nhượng cho người khác nhưng không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông N như đúng cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Ông Ngô Toàn h khi nào ông lấy được tiền của ông Đinh Hoàng M thì sẽ trả hết cho ông Lưu Văn N đủ 300.000.000đ chứ không chịu phạt cọc.

HĐXX xét thấy, ông T là người có đầy đủ năng lực trong giao dịch dân sự nên khi ký hợp đồng đặt cọc với ông N thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các cam kết của mình.

Ông T cho rằng, ông Lưu Văn N hứa với ông sẽ ứng tiền cho ông làm sổ nhưng sau đó dừng lại, nhưng sự thỏa thuận này không được thể hiện ở văn bản đặt cọc nên HĐXX không có căn cứ xem xét.

Ngoài ra, ông Ngô T cho rằng, ông Đinh Hoàng M đã nhận tiền của ông đi làm sổ, đó là giao dịch dân sự giữa ông T và ông M không liên quan gì đến ông N. Nếu sau này, ông T muốn khởi kiện ông Đinh Hoàng M để đòi lại số tiền mà ông T đã đưa cho ông M thì sẽ được Tòa án có thẩm quyền giải quyết trong vụ án khác.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Văn N, HĐXX xét thấy cần tuyên buộc ông Ngô T phải trả cho Lưu Văn N 300.000.000đ tiền đặt cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc là đúng quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự về Hợp đồng đặt cọc.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện 600.000.000đ của Lưu Văn N đối với ông Ngô T được HĐXX chấp nhận nên ông Ngô T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000đ. Nhưng, ông Ngô T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền án phí, được HĐXX chấp nhận. Do đó, ông Ngô T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 328, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của **Lưu Văn N** đối với ông **Ngô Toàn**.

Tuyên xử:

[1] Buộc ông **Ngô T** phải trả cho **Lưu Văn N** số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc 300.000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ.

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] **Về án phí Dân sự sơ thẩm:** Ông **T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho **Lưu Văn N** 14.000.000đ, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001649 ngày 12/3/2024, tại Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

[4] Trường hợp bản án, quyết định 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND QNHSơn;
- Chi cục THADS quận NHTam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Trần Công Hoan

