

**HTOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THANH KHÊ
TP ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **29/2025/DS-ST**

Ngày 03.6.2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ - TP.ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Văn Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hồng Hải

Ông Phạm Thuần

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Phan Khánh Vi - Cán bộ
Toà án nhân dân quận Thanh Khê.

Ngày 03.6.2025 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân quận Thanh Khê mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2025/TLST-DS ngày 07/5/2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2025/QĐXXST-DS ngày 23/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H; Sinh năm: 1983; Địa chỉ: 148 D, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Lương Th, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1954 ; Cùng địa chỉ: Tổ 36, phường Th, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 21/3/2023 tôi có thoả thuận đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A 250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 26,2m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 địa chỉ lô đất tại tổ 52, phường Thanh Lộc Đán nay là phường Thanh Khê Tây. Trong đó: 100.000.000 đồng giao cho vợ chồng ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A, còn lại 150.000.000 đồng tôi giữ để chúng tôi đi làm giấy tờ, đóng các khoản phí, lệ phí, thuế. Khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Ngày 04/6/2023 ông Thành và Ái nói hiện gia đình quá khó khăn nên xin đặt cọc thêm 10.000.000 đồng nữa như vậy tổng số tiền tôi cọc cho ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A là 110.000.000 đồng. Kể từ khi nhận tiền đặt cọc đến nay ông Thành và bà Ái không chịu làm giấy tờ chuyển nhượng nhà và đất cho tôi và cũng không chịu trả lại tiền cọc cho tôi.

Nay tôi đề nghị Toà án buộc vợ chồng ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A trả lại cho tôi 110.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tôi không yêu cầu tính lãi và phạt cọc.

* Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Lương Th và Nguyễn Thị A trình bày: Năm 2023 vợ chồng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với số tiền cọc 110.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng 850.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ được do nhà tôi chỉ có giấy chứng nhận tạm thời, vì hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng tôi chưa thể trả tiền và tại phiên hoà giải hôm nay vợ chồng tôi đồng ý trả lại số tiền 110.000.000 đồng nhưng hiện tại vợ chồng tôi già cả, hoàn cảnh gia đình tôi khó khăn nên vợ chồng tôi xin trả lại mỗi tháng 2.500.000 đồng cho đến khi hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo Khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đã nhận cọc là 110.000.000đ.

Trong các ngày 21.3.2023 và ngày 04/6/2023 nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết Giấy nhận tiền đặt cọc có nội dung bên mua là nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn là bên bán tổng số tiền 110.000.000đ để nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 26,2m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 địa chỉ lô đất tại tổ 52, phường Thanh Lộc Đán nay là phường Thanh Khê Tây và thỏa thuận đến khi nào làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra Công chứng chuyển nhượng thì nguyên sẽ thanh toán số tiền còn lại. Do bị đơn không xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. HĐXX xét thấy tại thời điểm các bên thỏa thuận việc mua bán nhà ở và tiến hành giao nhận tiền (tiền cọc vào ngày 21/3/2023 và ngày 04.6.2023) cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nhà và đất này chỉ có Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Không có giá trị thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp và góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 166, Điều 168 Luật đất đai các bên không có quyền mua bán đối với tài sản này. Do vậy giao kết đặt cọc, giao nhận tiền để giao dịch mua bán nhà giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, cần áp dụng Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 để buộc ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A trả lại cho bà H 110.000.000 đồng.

[2]. Xét yêu cầu của bị đơn thì thấy.

Ông Nguyễn Lương Th và Nguyễn Thị A xác nhận năm 2023 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

nhà ở với số tiền cọc 110.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng 850.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ được do chỉ có giấy chứng nhận tạm thời. Nay Ông Nguyễn Lương Th và Nguyễn Thị A đồng ý trả lại số tiền 110.000.000 đồng nhưng hiện tại vợ chồng tôi già cả, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả lại mỗi tháng 2.500.000 đồng cho đến khi hết nợ. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hình không đồng ý. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[3]. Về án phí:

Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, **Điều 147, Điều 200, Điều 271 và Điều 273** Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 116, 117, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013
- Căn cứ Điều 12, **Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14** ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 110.000.000đ (*Một trăm mười triệu đồng*) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Lương Th và bà Nguyễn Thị A được miễn án phí theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 123 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.750.000đ theo Biên lai thu số 0006408 ngày 07/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

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, Điều 7 và Điều 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:

- Người tham gia tố tụng
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Hậu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

