TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA VANG** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22 /2018/DS-ST
Ngày 25/10/2018
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, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:Bà ***Lê Thị Xuân Phương***
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông ***Tán Nghị***
2. Bà ***Lê Thị Hồng***

- Thư ký phiên tòa: *Ông* ***Lê Văn Vỹ*** *- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.*

Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông **Trần Minh Quang** - Kiểm sát viên.

Ngày 25/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2016/TLST-DS ngày 21/10/2016 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2018/QĐXXST-DS ngày 22/8/2018 giữa các đương sự :

1. **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Viết P, sinh năm 1987. Trú tại: tổ 62, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Phạm Tấn D, sinh năm 1966. Trú tại: Khu dân cư H 4, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Đoàn Thị Hà T, sinh năm 1988. Trú tại: tổ 62, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Ngô Thị A, sinh năm 1946. Trú tại: tổ 5, thôn Q, xã L, huyện V, Tp.Đà Nẵng. Có mặt.

4. **Người làm chứng:**

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1992. Trú tại: tổ 27A, phường P, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Trần Minh T; địa chỉ: Khu dân cư H, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 04/10/2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn là ông Nguyễn Viết P trình bày như sau:

Thông qua sự giới thiệu của ông Trần Minh T nên tôi biết ông D môi giới đất và bán đất. Sau khi giới thiệu lô đất (có cho xem sổ đỏ nhưng không để ý ghi tên chủ sở hữu đất vì nghĩ là đất của ông D thì ông D mới có sổ đỏ), giá cả, đi xem hướng đất thì ngày 08/4/2016, ông Phạm Tấn D có viết giấy cọc tiền cam kết bán cho tôi một lô đất số 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 với giá 160.000.000đ, ông D đã nhận đủ 31.000.000đ tiền đặt cọc (lần đầu giao 13.000.000đ tại quán Cà phê gần Khu trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, có ông Trần Minh T làm chứng; lần hai giao 3.000.000đ tại quán Cà phê gần bùng binh cầu Sông Hàn; lần thứ ba giao 15.000.000đ tại quán Cà phê gần bùng binh cầu Sông Hàn và ông D viết giấy luôn giấy cọc tiền ngày 08/4/2016), hẹn ngày ra công chứng và cam kết sẽ hoàn thành giao quyền sử dụng đất cho tôi trước ngày 30/4/2016.

Từ đó tôi nhiều lần liên lạc, đôn đốc nhưng ông D không thực hiện đúng cam kết. Sau nhiều lần hứa hẹn thì ông D đề nghị nhận thêm tiền cọc để nộp tiền đất chuyển từ đất tín ngưỡng sang đất ở (lúc này tôi mới biết đây chỉ là đất tín ngưỡng nhưng vẫn chấp nhận chờ ông D làm thủ tục chuyển sang đất ở). Ngày 12/6/2016, ông D đến tại cửa hàng mua bán sơn của vợ chồng tôi tại 733 Ngô Quyền, quận Sơn Trà gặp vợ chồng tôi để nhận thêm tiền đặt cọc. Tôi yêu cầu nhân viên của tôi là bà Nguyễn Thị T soạn thảo biên bản nhận cọc tiền và tôi trực tiếp giao cho ông D 66.000.000đ trước sự chứng kiến của vợ tôi là bà Đoàn Thị Hà T và nhân viên Nguyễn Thị T. Sau khi giao nhận tiền xong thì tôi và ông D ký vào biên bản nhận đặt cọc ngày 12/6/2016 với cam kết nếu chậm trễ, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô 200 B1.5 nêu trên cho tôi thì ông D bồi thường 50% số tiền cọc đã nhận.

Sau đó, ông D nói làm sổ đỏ khó khăn nên xin nhận cọc thêm 44.200.000đ để hoàn tất lấy sổ đỏ về. Vì quá tin tưởng nên ngày 28/6/2016, tại địa chỉ 733 Ngô Quyền, quận Sơn Trà vợ chồng tôi đưa thêm tiền đặt cọc cho ông D. Tôi yêu cầu nhân viên của tôi là bà Nguyễn Thị T soạn thảo biên bản nhận cọc tiền và tôi trực tiếp giao cho ông D 44.200.000đ trước sự chứng kiến của vợ tôi là bà Đoàn Thị Hà T và nhân viên Nguyễn Thị T. Sau khi giao nhận tiền xong thì tôi và ông D ký vào biên bản nhận đặt cọc ngày 28/6/2016 với cam kết nếu chậm trễ, không giao giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất lô 200 B1.5 nêu trên cho tôi thì ông D bồi thường 50% số tiền cọc đã nhận.

Như vậy tổng cộng ông D đã nhận của vợ chồng tôi là 141.200.000đ, nay ông D vi phạm cam kết, không bán lô đất lô 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang cho tôi (sau này tôi mới biết lô đất này không thuộc sở hữu của ông D) nên tôi nhiều lần yêu cầu ông D trả lại số tiền cọc đã nhận nhưng ông D không trả. Tôi đã làm đơn tố cáo gởi Công an huyện Hòa Vang về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản nhưng Công an huyện đã có hướng dẫn trả lời đây chỉ là vụ án tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu hình sự nên tôi khởi kiện đến Tòa án, buộc ông D trả lại cho vợ chồng tôi 141.200.000 đồng, 50.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 191.200.000 đồng. Việc nhận cọc này của ông D với vợ chồng tôi không liên quan gì đến vợ ông D nên tôi chỉ khởi kiện một mình ông D mà thôi.

Đối với việc ông Phạm Tấn D cho rằng tôi lừa ông D ký hai biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 (66.000.000đ) và ngày 28/6/2016 (44.200.000đ) nên đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án cho Công an quận Sơn Trà điều tra thì tôi khẳng định hai biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 và ngày 28/6/2016 đều do ông D trực tiếp ký nhận tại cửa hàng của vợ chồng tôi sau khi đã nhận đầy đủ tiền trước sự chứng kiến của vợ chồng tôi và nhân viên Nguyễn Thị T. Tòa án đã chuyển hồ sơ vụ án cho Công an quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng điều tra làm rõ và có thông báo là không khởi tố vụ án.

Tại phiên tòa, tôi xin rút yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng, chỉ yêu cầu một mình ông D trả lại cho vợ chồng tôi 141.200.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Bị đơn ông Phạm Tấn D trình bày như sau:

Tôi không đồng ý với lời khai cũng như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết P. Lô đất số 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên là của Nhà thờ tộc Trần phái ba (đây là đất tín ngưỡng, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ngô Thị A đã mua lại lô đất này và nhờ tôi làm thủ tục sang tên, chuyển sang đất ở). Trong quá trình làm giấy tờ đất cho bà Ngô Thị A thì bà A có nói miệng đồng ý để tôi bán đất, tuy nhiên khi nhận tiền cọc của ông P thì tôi không nói gì với bà A và cũng không đưa tiền cho bà A vì nghĩ rằng khi nào ra công chứng mới nói cho bà A biết luôn. Việc mua bán nhận cọc này là do cá nhân tôi làm việc với ông P, không liên quan gì đến vợ tôi. Tôi chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông P 31.000.000đ. Trong đó có 13.000.000đ tiền cọc tôi đã nhận tại quán Cà phê gần Khu trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, có ông Trần Minh T làm chứng; 3.000.000đ tôi nhận tại quán Cà phê trên đường Trần Phú; 5.500.000đ nhận tại quán cà phê gần bùng binh cầu sông Hàn; 1.700.000đ nhận tại cửa hàng 733 Ngô Quyền, quận Sơn Trà do vợ ông P đưa. Tổng cộng số tiền tôi đã nhận của vợ chồng ông P là 23.200.000đ

nhưng do chậm trễ trong việc mua bán, làm sổ đỏ nên ngày 08/4/2016 tôi mới ghi giấy cọc tiền là đã nhận 31.000.000đ (gồm 23.200.000đ tiền cọc đã nhận và tiền bồi thường là 7.800.000đ).

Đối với các biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 và ngày 28/6/2016 có số tiền 66.000.000đ và 44.200.000đ nhưng nội dung cam kết như nhau là vô lý mặc dù đúng là chữ ký, chữ viết của tôi. Tôi nhớ tại quán cà phê gần bùng binh cầu sông Hàn thì ông P có đem đến hai tờ giấy yêu cầu tôi ký vào hai tờ giấy này để ông P đem về làm tin cho vợ ông P. Do tin tưởng nên tôi không đọc và đã ký vào hai tờ giấy này, sau đó ông P có cho tôi 1.000.000đ do tôi đang bị bệnh. Như vậy tôi đã bị ông P lừa ký vào hai tờ giấy này trong lúc tôi đang đau lại tin tưởng ông P nên mới ký nên tôi không thừa nhận hai biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 và ngày 28/6/2016, không thừa nhận việc ông P căn cứ vào hai tờ giấy này để chứng minh tôi đã nhận của ông P 66.000.000đ và 44.200.000đ. Tôi có đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án này đến Cơ quan Công an quận Sơn Trà để làm sáng tỏ sự lừa đảo của ông P đối với tôi nhưng có thông báo là không khởi tố vụ án.

Tại phiên tòa ông P rút yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng thì tôi không có ý kiến gì, đối với yêu cầu buộc tôi trả cho vợ chồng ông P, bà T 141.200.000 đồng tiền cọc thì tôi không đồng ý, tôi chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông P 31.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị A trình bày như sau:

Lô đất số 200 B1-5 khu tái định cư Hòa Liên 3, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang có nguồn gốc là của Nhà thờ tộc Trần phái ba (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK530833 do Sở TN và MT Đà Nẵng cấp ngày 21/3/2013 cho Nhà thờ tộc Trần phái ba). Căn cứ giấy thỏa thuận ngày 19/5/2015 của tộc phái Trần 3, biên bản họp phái 3 tộc Trần ngày 24/02/2013 và ngày 08/4/2016, công văn 129 ngày 21/3/2016 của Công ty CP VLXD XL và KD nhà Đà Nẵng, công văn số 487 ngày 16/3/2016 của Sở TN và MT Đà Nẵng thì tôi biết lô đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Trần Quãng (trú tại thôn Hiền Phước, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang). Ông Trần Quãng viết giấy bán lô đất trên cho tôi với giá 70.000.000 đồng, tôi đã giao tiền, ông Quãng giao đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK530833 cùng giấy tờ khác liên quan cho tôi giữ. Sau khi mua đất của ông Quãng xong, tôi có đưa giấy tờ liên quan cho ông D và nhờ ông D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lô đất trên sang tên tôi (chi phí đã đưa cho ông D là 28.500.000 đồng) nhưng đến nay vẫn chưa có kết quả gì. Tại Công an quận Sơn Trà tôi mới nhận lại được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK530833 từ ông D còn số tiền trên ông D chưa trả lại cho tôi nhưng hiện nay tôi không có yêu cầu gì, sau này có tranh chấp gì với ông D về việc này tôi sẽ khởi kiện riêng.

Đối với lô đất trên, tôi mua là để chuyển sang đất ở rồi sử dụng chứ không có ý định buôn bán gì nên không có việc tôi nói ông D bán lô đất trên cho tôi, việc ông D tự ý nhận cọc và bán lô đất trên cho ông P thì tôi không biết gì cả và ông D cũng không nói gì với tôi, tôi cũng không nhận tiền bạc gì từ ông D hay ông P cả. Lời khai của tôi tại Công an quận Sơn Trà ngày 22/02/2017 và tại phiên tòa hôm nay là đúng sự thật. Nay ông P kiện đòi 141.200.000 đồng tiền cọc đối với ông D thì tôi không liên quan gì nên tôi không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị Hà T, những người làm chứng là bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất, phiên tòa lần thứ hai nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, ý kiến của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Tòa áp dụng Điều 328, 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông D phải trả cho vợ chồng ông P 141.200.000đ tiền cọc; áp dụng Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng của ông P đối với ông D. Ông D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông P.

Tài liệu, chứng cứ của vụ án: Bản chính: Đơn khởi kiện; Đơn xác nhận ngày 03/10/2016; biên lai thu số 3151 ngày 20/10/2016; bản tự khai ngày 09/11/2016, ngày 28/12/2016, ngày 05/01/2017; đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng; phiếu hướng dẫn số 861 ngày 22/9/2016 của Công an huyện Hòa Vang; đơn tố cáo ngày 15/9/2016; giấy xác nhận ngày 14/9/2016 của ông Trần Minh T; bản cam kết ngày 28/8/2016; biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 28/6/2016; biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016; giấy cọc tiền ngày 08/4/2016; đơn xác nhận ngày 15/6/2018. Bản sao: sổ hộ khẩu chủ hộ Nguyễn Viết Mười; CMND Nguyễn Viết P; bản tự khai ngày 19/12/2016, ngày 05/01/2017; đơn xác nhận ngày 15/6/2018; bản tự khai ngày 204/01/2017 của bà Đoàn Thị Hà T; bản tự khai ngày 04/01/2017 của bà Nguyễn Thị T; biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Viết P ngày 17/11/2016; công văn số 115 ngày 13/4/2017 của Công an quận Sơn Trà; công văn số 133 ngày 10/5/2017 của Công an quận Sơn Trà; công văn số 244 ngày 18/92017 của Công

an quận Sơn Trà; bản photo quyết định khởi tố vụ án hình sự số 166 ngày 26/10/2017; thông báo kết quả giải quyết nguồn về tội phạm số 144 ngày 09/4/2018 của Công an quận Sơn Trà; biên bản lấy lời khai ông D ngày 20/6/2018; biên bản không tiến hành đối chất được; biên bản lấy lời khai của bà Ngô Thị A.

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết các bên đã thống nhất: không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án có đủ cơ sở nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xuất phát từ việc ông P có nhu cầu mua đất, ông D làm nghề môi giới đất nên ông Phạm Tấn D có nhận tiền cọc đảm bảo bán đất cho ông Nguyễn Viết P nhưng sau đó ông D không bán được đất cho ông P và cũng không trả tiền cọc cho ông P nên ông P kiện yêu cầu ông D trả tiền cọc và yêu cầu phạt cọc. Đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo quy định tại Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, Tòa án đã đưa bà Ngô Thị A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đưa ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị T tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án triệu tập hợp lệ nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng nhiều lần nhưng bà T, bà T1, ông Tuyên vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai do đó Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, 228 , 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 08/4/2016, ông Phạm Tấn D viết giấy cọc tiền cam kết bán cho ông Nguyễn Viết P một lô đất số 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 với giá 160.000.000đ, ông D ghi rõ đã nhận đủ 31.000.000đ tiền đặt cọc, hẹn ngày ra công chứng và cam kết sẽ hoàn thành giao quyền sử dụng đất cho ông P trước ngày 30/4/2016.

Ngày 12/6/2016 ông D và ông P ký biên bản nhận đặt cọc tiền với nội dung: ông D đã nhận đặt cọc của ông P là 66.000.000đ, ông D đứng ra môi giới và bán lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 cho ông P và chịu hoàn toàn trách nhiệm

về các vấn đề liên quan đến việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Pháp đến trước ngày 02/7/2016, nếu trường hợp làm chậm trễ, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 cho ông P thì bồi thường 50% số tiền đã nhận đặt cọc.

Ngày 28/6/2016 ông D và ông P ký biên bản nhận đặt cọc tiền với nội dung: ông D đã nhận đặt cọc của ông P là 44.200.000đ, ông D đứng ra môi giới và bán lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 cho ông P và chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Pháp đến trước ngày 02/7/2016, nếu trường hợp làm chậm trễ, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 cho ông P thì bồi thường 50% số tiền đã nhận đặt cọc.

Theo ông P thì việc giao nhận tiền ngày 08/4/2016 như sau: Lần đầu giao 13.000.000đ tại quán Cà phê gần Khu trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, có ông Trần Minh T làm chứng; lần hai giao 3.000.000đ tại quán Cà phê gần bùng binh cầu Sông Hàn; lần thứ ba giao 15.000.000đ tại quán Cà phê gần bùng binh cầu Sông Hàn và ông D viết giấy luôn giấy cọc tiền ngày 08/4/2016. Trong khi đó, ông D thừa nhận có 13.000.000đ tiền cọc đã nhận tại quán Cà phê gần Khu trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, có ông Trần Minh T làm chứng; 3.000.000đ nhận tại quán Cà phê trên đường Trần Phú; 5.500.000đ nhận tại quán cà phê gần bùng binh cầu sông Hàn; 1.700.000đ nhận tại cửa hàng 733 Ngô Quyền, quận Sơn Trà do vợ ông P đưa. Tổng cộng số tiền ông D đã nhận của vợ chồng ông P là 23.200.000đ nhưng do chậm trễ trong việc mua bán, làm sổ đỏ nên ngày 08/4/2016 ông D mới ghi giấy cọc tiền là đã nhận 31.000.000đ (gồm 23.200.000đ tiền cọc đã nhận và tiền bồi thường là 7.800.000đ).

Đối với biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 và ngày 28/6/2016 thì ông D thừa nhận đúng là chữ ký và chữ viết do ông D ký nhận nhưng cho rằng ông P lừa ông ký chứ ông không nhận số tiền như trong 02 biên bản mà ông đã ký với ông P.

Trước khi ông P nộp đơn khởi kiện đối với ông D tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thì ông P đã làm đơn tố cáo ông D về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và đã được Công an huyện Hòa Vang có phiếu hướng dẫn số 86/HD-CAHV ngày 22/9/2016 nêu rõ: Đơn của ông P không đủ điều kiện để xem xét thụ lý, giải quyết vì qua điều tra xác định vụ việc trên là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, đề nghị ông P gửi đơn đến TAND để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cả ông D và ông P đều có đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho Công an quận Sơn Trà để làm rõ ông P có lừa ông D ký hai biên bản nhận đặt cọc tiền ngày 12/6/2016 (66.000.000đ) và ngày 28/6/2016

(44.200.000đ) không, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự trong việc này không. Ngày 26/10/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Sơn Trà có quyết định khởi tố vụ án hình sự số 166 khởi tố vụ án hình sự Lừa đảo chiếm đoạt tài sản xảy ra tại phường An Hải Bắc quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 09/4/2018, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Sơn Trà có thông báo số 144 thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm như sau: Qua điều tra xác định việc ông D khai bị ông P lừa ký hai biên bản nhận cọc tiền ngày 12/6/2016 (66.000.000 đồng) và ngày 28/6/2016 (44.200.000 đồng) là không có cơ sở; bên cạnh đó việc ông P tố cáo ông D lừa đảo chiếm đoạt tài sản thì qua xác minh nhận thấy hành vi của ông D không cấu thành tội phạm. Do đó, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Sơn Trà đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 20 ngày 09/4/2018.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị T và bà Đoàn Thị Hà T có bản khai cho Tòa án và khai tại Công an quận Sơn Trà đều thừa nhận việc ông P giao nhận thêm tiền cọc 66.000.000 đồng ngày 12/6/2016 và 44.200.000đ ngày 28/6/2016 cho ông D thì ông P yêu cầu nhân viên là bà Nguyễn Thị T soạn thảo biên bản nhận cọc tiền và ông P trực tiếp giao tiền cho ông D có sự chứng kiến của vợ là bà Đoàn Thị Hà T và nhân viên là Nguyễn Thị T.

Việc ông D cho rằng bà Ngô Thị A có nói miệng với ông đồng ý bán lô đất trên nhưng theo lời khai của bà A tại Cơ quan công an quận Sơn Trà, tại biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2018 của TAND huyện Hòa Vang cũng như tại phiên tòa hôm nay thì bà A khẳng định không có sự việc bà đồng ý bán đất hay đồng ý để ông D bán đất như ông D trình bày.

Ông D biết rõ lô đất lô 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang có nguồn gốc là của Nhà thờ tộc Trần phái ba (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK530833 do Sở TN và MT Đà Nẵng cấp ngày 21/3/2013 cho Nhà thờ tộc Trần phái ba) và đã được bán cho bà Ngô Thị A (cụ thể ông D đã nhận tiền để đi làm thủ tục sang tên và chuyển sang đất ở cho bà A nhưng chưa xong), không thuộc sở hữu của ông D và ông D không được sự đồng ý của bà Ngô Thị A nhưng vẫn môi giới nhận cọc bán lô đất trên cho ông P và đã nhận của vợ chồng ông P, bà T là 141.200.000 đồng tiền cọc để đảm bảo việc bán lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 cho ông P nhưng đến nay ông D vi phạm cam kết, không bán lô đất lô 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang cho ông P được vì lô đất này không thuộc sở hữu của ông D.

Như vậy, giao dịch dân sự trên giữa ông D và ông P là vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong việc này, ông D và ông P đều có lỗi là biết rõ lô đất 200 B1.5 khu tái định cư Hòa Liên 3 không thuộc sở hữu của ông D nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch đặt cọc để mua bán một tài sản thuộc sở

hữu của người khác là bà Ngô Thị A và không được sự đồng ý của bà A. Tại phiên tòa, ông P tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc mà nguyên đơn đã rút.

Từ những nhận định trên, Tòa án căn cứ Điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông D, buộc ông D phải có nghĩa vụ trả một lần cho vợ chồng ông P 141.200.000 đồng tiền cọc.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nên ông D phải chịu 141.200.000 đồng x 5% = 7.060.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông P 4.780.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 3151 ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 117, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, 244, 227, 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng của ông Nguyễn Viết P đối với ông Phạm Tấn D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết P đối với ông Phạm Tấn D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc ông Phạm Tấn D trả cho ông Nguyễn Viết P và bà Đoàn Thị Hà T 141.200.000 đồng tiền cọc.

3. Về án phí:

Ông Phạm Tấn D phải chịu 7.060.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Viết P 4.780.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 3151 ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

4. Về nghĩa vụ chậm thanh toán: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND H.Hòa Vang;
- Chi cục THADS H.Hòa Vang;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VT.

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

LÊ THỊ XUÂN PHƯƠNG