TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2021/DS-PT
Ngày: 24/5/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Việt Dũng**

Bà **Trần Thị Bé**

- Thư ký phiên toà: Ông **Bùi Duy Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lương Thị Chung** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2021/TLPT-DS ngày 17/02/2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2021/QĐXXPT-DS ngày 08/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20/2021/QĐPT-DS ngày 22/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22/2021/QĐPT-DS ngày 15/4/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2021/QĐPT-DS ngày 26/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Hoài N**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Tổ 31 phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Đại P**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Phòng 9, CT4-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, (theo văn bản ủy quyền số 01/QĐ-LKT ngày 19/02/2021). Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Số 19 đường N, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam An Điềm thuộc Bộ Công an. Địa chỉ: Thôn An Điềm, xã Đại Hưng, huyện

Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm: 1979; Trú tại: Số 157 đường N, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Bà **Trần Thị T**, sinh năm: 1988; Trú tại: Số 124 đường K, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, (địa chỉ liên hệ: Số 19 đường N, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng). Vắng mặt.

3.3. Bà **Trần Chi P**, sinh năm: 1969; Trú tại: Tổ 03 phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông **Phạm Ngọc L**, sinh năm: 1969; Trú tại: Tổ 09, phường T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Nguyễn Văn Quảng**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Trần Đại P trình bày:*

Qua quen biết và giới thiệu của người thân và mong muốn mua một ngôi nhà tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để sinh sống, ông Đỗ Hoài N biết đến ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Ngọc H. Ông Q giới thiệu là ông H có 01 ngôi nhà ở địa chỉ số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà và nói rằng đang rao bán với giá khởi điểm là 7.200.000.000 đồng.

Ngày 16/01/2018, ông H có yêu cầu ông N đặt cọc trước cho ông H số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ ông N sẽ chuyển số tiền còn lại cho ông H. Trên cơ sở đó ngày 07/01/2018, ông N có chuyển cho ông Q số tiền 250.000.000 đồng, ông Q đã gặp trực tiếp ông H và cùng viết giấy tay đặt cọc. Tiếp đến ngày 16/01/2018, ông N và mẹ ông N là bà Trần Chi P đến số nhà 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà đặt tiếp số tiền 250.000.000 đồng cho ông H. Như vậy, ông N đã đặt cọc đủ số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc thì ông N đã nhiều lần liên hệ với ông Q và ông H yêu cầu thực hiện việc mua bán như đã cam kết, đến nay đã quá hạn nhưng ông Quảng không thực hiện việc chuyển nhượng. Sau này, thì ông Nam mới phát hiện nhà và đất tại số 157 đường Nguyễn Phan V, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng không phải là nhà của ông Hải cũng như ông Q. Trước đây, ông N có khởi kiện ông H nhưng theo sự trình bày của ông H và bà T vợ ông Q thì số tiền này thực chất ông H nhận thay ông Q nên ông N rút yêu cầu khởi kiện để khởi kiện đối với ông Q. Nay ông N làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q trả số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện, ông N có yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Nay do ông Q đang liên quan tới án hình sự, gia đình khó khăn

nên ông xin rút yêu cầu phạt cọc. Chỉ yêu cầu ông Q hoàn trả lại số tiền mà ông Nam đặt cọc 500.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Vào khoảng tháng 01/2018, giữa ông và ông Đỗ Hoài N có thỏa thuận việc mua bán ngôi nhà và đất tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà. Theo thỏa thuận thì ông đồng ý chuyển nhượng cho ông N ngôi nhà và đất trên với giá thỏa thuận là 7.200.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận giá cả qua điện thoại, do ông ở xa nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc H là bạn của ông nhận cọc từ ông N với tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Sau khi ông về thì ông H đã đưa toàn bộ số tiền cọc này cho ông. Ông H chỉ là người nhận dùm, không liên quan đến vụ án. Vợ ông là Trần Thị T là người biết việc ông nhận cọc, vợ ông không nhận số tiền này và cũng không biết số tiền này. Do đó vợ ông cũng không liên quan trong vụ án này. Ông là người tự đặt cọc và tìm người mua lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu ông trả số tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Đối với số tiền ông nhận cọc 500.000.000 đồng đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật, Tòa án xử sao ông chấp nhận vậy không có ý kiến gì. Riêng số tiền phạt cọc ông không đồng ý vì ông không vi phạm, ông N biết và chấp nhận thỏa thuận mua bán sau này không mua bán được là do lỗi của hai bên. Ông N biết đó không phải là tài sản của ông. Nay ông đang bị tạm giam nên không tham gia phiên tòa được, do đó ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, ông không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Hoài N khởi kiện ông Nguyễn Văn Q trả số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, Tòa án đưa ông tham gia người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông có ý kiến như sau: Vào khoảng tháng 01/2018 giữa ông N có thỏa thuận việc mua bán nhà và đất tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà với ông Q. Việc thỏa thuận mua bán giữa ông Q và ông N, ông được biết giá thỏa thuận là 7.200.000.000 đồng, tài sản chuyển nhượng là thỏa thuận giữa chủ nhà và ông Q như thế nào ông không biết. Ông chỉ biết số nhà 157 đường Nguyễn Phan V đang treo biển bán nhà nên ông thông báo cho ông Q, sau khi ông N và ông Q thỏa thuận xong việc mua bán, lúc này ông Q không có mặt tại địa phương nên có nhờ ông viết giấy nhận cọc từ ông N với tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Mặc dù ông là người viết giấy nhận cọc nhưng toàn bộ số tiền nêu trên ông đã giao lại cho ông Q. Ông hoàn toàn không được hưởng lợi gì đối với số tiền này. Nay việc mua bán không thành, ông N khởi kiện yêu cầu ông Q trả số tiền nhận cọc. Ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Q trả số tiền 500.000.000 đồng cho ông N, còn ông không liên quan gì đến số tiền trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Hoài N khởi kiện ông Nguyễn Văn Q trả số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, Tòa án đưa bà tham gia

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà có ý kiến như sau: Bà là vợ của ông Q, đầu năm 2018 chồng bà có mua lại nhà đất của ông Lý tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà dưới hình thức mua đi bán lại kiếm lời với giá 6.700.000.000 đồng. Trong thời gian chờ thì có bà P người Thái Nguyên hỏi mua và chồng bà đồng ý bán với giá 7.200.000.000 đồng, trước lúc bà P đến đặt cọc thì có điện trước cho chồng bà là ông Q, vì lúc này chồng bà có việc riêng không có nhà nên có nói với bà P nếu muốn đặt cọc thì có thể đặt cọc cho bà hoặc cho anh H là bạn thân với chồng bà và bà. Ông H đã viết giấy nhận cọc với tổng số tiền 500.000.000 đồng, sau đó bà và ông H đưa lại toàn bộ số tiền này cho chồng bà là ông Q và chồng bà sử dụng vào mục đích gì bà không rõ, bà không liên quan gì đến số tiền đó.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Hoài N khởi kiện ông Nguyễn Văn Q trả số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng, Tòa án đưa ông tham gia người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông có ý kiến như sau: Cha ông là ông Phạm Phụ và mẹ ông là bà Huỳnh Thị Như (cả hai đã chết), cha mẹ ông có đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 128, tờ bản đồ số 90, địa chỉ số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà. Do cha mẹ đã chết nên anh chị em thống nhất bán nhà và đất nói trên và có treo biển bán nhà thì ông Q có đến đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho ông nhưng sau này ông Q không mua và yêu cầu ông trả lại số tiền 300.000.000 đồng, ông đã trả lại cho ông Q. Nay ông N khởi kiện ông Q đây là tranh chấp dân sự giữa hai cá nhân với nhau, ông không liên quan, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Chi P trình bày:*

Bà là mẹ của Đỗ Hoài N, cháu N mong muốn mua một ngôi nhà tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để sinh sống. Được ông Nguyễn Văn Q giới thiệu là ông Nguyễn Ngọc H có một căn nhà ở địa chỉ số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà và nói rằng đang rao bán với giá khởi điểm là 7.200.000.000 đồng.

Ngày 16/01/2018, ông H có yêu cầu ông N đặt cọc trước cho ông H số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ ông N sẽ chuyển số tiền còn lại cho ông H.

Trên cơ sở đó, ngày 07/01/2018 ông N có chuyển cho ông Q số tiền 250.000.000 đồng, ông Q đã gặp trực tiếp ông H và cùng viết giấy tay đặt cọc. Tiếp đến ngày 16/01/2018, bà và cháu N có đến số nhà 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà đặt tiếp số tiền 250.000.000 đồng cho ông H. Như vậy, ông N đã đặt cọc đủ số tiền 500.000.000 đồng, sau khi nhận tiền cọc thì ông N đã nhiều lần liên hệ với ông Q và ông H yêu cầu thực hiện việc mua bán như đã cam kết, đến nay đã quá hạn nhưng ông Q không thực hiện việc chuyển nhượng. Sau này ông N phát hiện nhà và đất tại số 157 đường Nguyễn Phan V, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng không phải là nhà của ông H cũng như ông Q. Nên ông N khởi kiện đến Tòa án

nhân dân quận Sơn Trà yêu cầu buộc ông Q trả số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng. Đó là toàn bộ sự việc bà chứng kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Q trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho con bà là Đỗ Hoài N.

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định*:

Căn cứ: các Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 119 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 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 của ông Đỗ Hoài N đối với ông Nguyễn Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả cho ông Đỗ Hoài N số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc của ông Đỗ Hoài N đối với ông Nguyễn Văn Q.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu là 24.000.000 đồng.

4**.** Hoàn trả cho ông Đỗ Hoài N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006052 ngày 15/5/2020 của Cơ quan thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo pháp luật thi hành án dân sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ông Nguyễn Văn Q kháng cáo bản án dân sự số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu*:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Ngọc L, bà Trần Chi P đã đảm bảo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; Đối với bà Trần Thị T, ông Nguyễn Ngọc H là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Q có Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 16/4/2021 để bảo vệ nội dung kháng cáo được Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận theo Công văn đến số 5564 ngày 22/4/2021. Do vậy đề nghị hoãn phiên tòa, trích xuất ông Q có mặt tại phiên tòa

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên không phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án.

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; Sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị hoãn phiên tòa, trích xuất bị đơn ông Nguyễn Văn Q có mặt tại phiên tòa nhằm bảo đảm quyền kháng cáo của ông Q, thì thấy: Tại Đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Văn Q được Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận theo dấu Công văn đến số 5564 ngày 22/4/2021 không có xác nhận của Trại giam An Điềm - Bộ Công an nơi ông Q đang chấp hành án nên không có cơ sở xác định là đơn của ông Q.

Mặt khác, vào ngày 16/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 21/3/2021 của ông Nguyễn Văn Q được Trại giam An Điềm - Bộ Công an xác nhận ngày 02/4/2021. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, người kháng cáo là ông Nguyễn Văn Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Q theo thủ tục chung. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên hoãn phiên tòa.

[1.2] Tại phiên tòa, ông Trần Đại P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Trần Chi P là người có quyền và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các ông (bà) Nguyễn Ngọc H, Trần Thị T vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hoài N và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày do ông N mong muốn có 01 ngôi nhà tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để sinh sống, được ông Q giới thiệu là ông Nguyễn Ngọc H có 01 ngôi nhà tại địa chỉ số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà và đang rao bán với giá khởi điểm là 7.200.000.000 đồng. Ông H có yêu cầu ông N đặt cọc trước số tiền cọc là 500.000.000 đồng vào ngày 16/01/2018 và sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ thì ông N sẽ chuyển số tiền còn lại cho ông Hải. Ngày 07/01/2018, ông N chuyển cho ông Q số tiền 250.000.000 đồng, ông Q đã gặp trực tiếp ông H và cùng viết giấy tay đặt cọc. Đến ngày 16/01/2018, ông N và mẹ (là bà Trần Chi P) đến nhà số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà đặt tiếp số tiền 250.000.000 đồng cho ông H. Tổng cộng, ông N đã đặt đủ số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi đặt tiền cọc, ông N đã nhiều lần liên hệ với ông Q và ông H để yêu cầu thực hiện việc

mua bán như đã cam kết nhưng đến nay quá hạn ông Q vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng. Sau này, ông N mới phát hiện nhà và đất trên không phải là của nhà ông H cũng như ông Q. Trước đây, ông N cũng đã khởi kiện ông H để yêu cầu trả lại số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng nhưng theo sự trình bày của ông H và bà T (là vợ ông Q) thì số tiền này thực chất ông H nhận thay ông Q nên ông N rút yêu cầu khởi kiện đối với ông H để khởi kiện đối với ông Q. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, ông N yêu cầu ông Q phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông N đã rút lại yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông Q trả lại số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và phúc thẩm vắng mặt nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2020, ông Q đã khai nhận vào khoảng tháng 01/2018 giữa ông với ông N có thỏa thuận việc mua bán nhà và đất tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà với giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận giá cả qua điện thoại, do ông ở xa nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc H là bạn của ông nhận cọc từ ông N với tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Sau khi ông về thì ông H đưa toàn bộ số tiền cọc này cho ông. Ông H chỉ là người nhận dùm, không liên quan đến vụ án. Vợ ông là bà Trần Thị T là người biết việc ông nhận cọc, vợ ông không nhận số tiền này và cũng không biết số tiền này nên bà T không liên quan, còn ông là người tự đặt cọc và tìm người mua lại. Đối với, yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu ông trả lại số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng thì đề nghị xét xử theo pháp luật. Đối với tiền phạt cọc 500.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông không vi phạm, ông N biết và chấp nhận thỏa thuận mua bán còn sau này không mua bán được là do lỗi của hai bên và ông N biết đó không phải là tài sản của ông.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thì vào ngày 07/01/2018 ông H với ông Q có lập giấy nhận cọc có nội dung: Ông H có căn nhà tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà nay bán cho anh Nguyễn Văn Q với giá 7.200.000.000 đồng. Nay anh Q có đặt trước cho tôi 500.000.000 đồng, còn lại 6.700.000 đồng. Sau khi hai bên đã thỏa thuận xong mọi thủ tục giấy tờ hành chính hợp lý của pháp luật đất đai, nhà ở sẽ bàn giao. Đến ngày 10/01/2018, giữa ông N với ông H có lập giấy nhận cọc có nội dung: Ông H có thỏa thuận bán cho anh Đỗ Hoài N 01 căn nhà tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà với số tiền 7.200.000.000 đồng. Có nhận cọc trước số tiền 500.000.000 đồng, sau khi hoàn tất mọi của hai bên sẽ nhận đủ số tiền còn lại và giao nhà cho anh N. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự thì có cơ sở xác định trong tháng 01/2018 giữa ông Q với ông N có thỏa thuận việc ông Q chuyển nhượng cho ông N ngôi nhà tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà với giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng. Ông N đã đặt cọc cho ông Q với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, nhưng giữa các bên không thực hiện như cam kết.

Mặt khác, nhà và đất tại thửa đất số 128, tờ bản đồ số 90, địa chỉ số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, diện tích 191.3m^2 đất ở lâu dài, diện tích xây dựng 142.3m^2, diện tích sàn 240.9m^2, nhà cấp III được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 090667 ngày 21/6/2018 đứng tên ông Phạm Phụ (chết) và bà Huỳnh Thị Như (chết) do ông Phạm Ngọc Hồng - sinh năm 1964, địa chỉ thường trú phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật. Đến ngày 29/8/2018, được chỉnh lý biến động đứng tên ông Phạm Ngọc Hồng, sau đó ông Phạm Ngọc Hồng chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà chỉnh lý, biến động sang tên ông Đặng Văn Kỳ và bà Nguyễn Thị Hạnh ngày 23/01/2019. Như vậy, tại thời điểm lập giấy nhận cọc ngày 07/01/2018 giữa ông H với ông Q và giấy nhận cọc ngày 10/01/2018 giữa ông N với ông H thì chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất nêu trên đang đứng tên ông Phạm Phụ (chết) và bà Huỳnh Thị Như (chết).

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc L khai nhận vào ngày 10/01/2018 ông có nhận của ông Nguyễn Văn Q 300.000.000 đồng tiền cọc để chuyển nhượng cho ông Q ngôi nhà tại số 157 đường Nguyễn Phan V, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà và nhà đất này là của cha mẹ ông là ông Phạm Phụ và bà Huỳnh Thị Như (đều đã chết), đang làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhưng khoảng 02 tháng đến 03 tháng sau do giấy tờ chưa làm xong thì ông Q yêu cầu ông trả lại số tiền cọc và ông đã hoàn lại số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho ông Q. Còn sau đó khi được cấp giấy chứng nhận thì ông Phạm Ngọc Hồng đã bán cho người khác.

Như vậy, tại thời điểm ông Q và ông H nhận cọc của ông N thì các ông không phải là chủ sở hữu, sử dụng của nhà đất nêu trên nhưng đứng ra nhận cọc là vi phạm quy định tại các Điều 167, 168 Luật Đất đai; Điều 119 Luật Nhà ở. Do đó, giấy nhận cọc giữa ông Nguyễn Ngọc H với ông Nguyễn Văn Q lập ngày 07/01/2018 và giấy nhận cọc lập ngày 10/01/2018 giữa ông Đỗ Hoài N với ông Nguyễn Ngọc H là vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Về phía người đặt cọc là ông N khi tham gia giao dịch không tìm hiểu rõ tình trạng pháp lý của nhà và đất nhận chuyển nhượng nên cũng có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự thì các giao dịch dân sự trên đều vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...*".

Trong vụ án này, việc ông H đứng ra nhận tiền cọc từ ông N là theo sự thỏa thuận giữa ông N và ông Q, sau đó ông H đã giao lại cho ông Q. Sự việc này được ông Q cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận nên ông Q phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu ông Q phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cọc là có cơ sở được Hội

đồng xét xử chấp nhận, cần buộc ông Q có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng.

Về yêu cầu phạt cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N rút yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng đối với ông Q nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[2.2] Từ sự những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q. Giữ nguyên bản án dân sự số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

+ Ông Đỗ Hoài N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006052 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Q;

Giữ nguyên bản án dân sự số 28/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168 Luật Đất đai; Điều 119 Luật nhà ở; các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoài N đối với ông Nguyễn Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả cho ông Đỗ Hoài N số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) của ông Đỗ Hoài N đối với ông Nguyễn Văn Q.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Q phải chịu là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

+ Hoàn trả cho ông Đỗ Hoài N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) theo biên lai thu số 0006052 ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn Q phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0006554 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn