

TÒA ÁN NHÂN DÂN H. HÒA VANG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số **33/2023/DSST**

Ngày 11/07/2023

Vv “*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: Ông Vũ Hồng Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hồng

Ông Lê Văn Bút

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly - Thư ký TAND huyện Hòa Vang

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

Ngày 11/07/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố
Năng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2023/TLST-DS ngày
07/03/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số 48/2023/QĐXXST-DS ngày 09/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số
42/2023/QĐST-DS ngày 27/06/2023, giữa:

***Nguyên đơn: Ông Phạm Tấn L**, sinh năm 1976; Địa chỉ: phường H, quận L,
thành phố Đ. Có mặt

***Bị đơn: Ông Lê Tấn T**, sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H,
thành phố Đ. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn – ông
Phạm Tấn L trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất làm nhà để ở, qua tìm hiểu tôi được biết ông Lê Tấn
T có thửa đất số 445 tờ bản đồ 19, diện tích 459,38 m² trong đó có 400 m² đất ở và
59,38 m² đất trồng cây hằng năm khác tại xã Hòa Liên huyện Hòa Vang, Tp. Đà
Nẵng theo GCNQSDĐ, QSHNƠ số AD 324650 do UBND huyện Hòa Vang cấp
ngày 20/12/2005 đứng tên ông Lê Tấn T và bà Võ Thị Bích T1. Sau đó, ông T cho
tôi xem GCN trên và dẫn đến thực địa xem vị trí đất và hai bên thống nhất giao dịch
chuyển nhượng. Theo giấy hợp đồng đặt cọc thì ngày 15/01/2019 tôi đặt cọc số tiền
650.000.000 đồng để mua của ông Thắng 01 lô đất diện tích 270m², loại đất ở nằm

trong thửa đất nêu trên với số tiền là 1.100.000.000 đồng. Đồng thời hai bên thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến ngày 15/02/2019 hai bên mua và bên bán có mặt tại phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và giao đủ tiền, đồng thời còn thỏa thuận việc đền và mất cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng, tôi thường xuyên liên lạc với ông T để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông T vẫn nói với tôi là đang làm thủ tục tách thửa, đồng thời ông T nói đưa hết tiền còn lại mà ông T chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông T để đi tách thửa và đưa thêm cho ông Thắng 30.000.000 đồng nữa. Vì mong muốn mua thửa đất nêu trên nên tôi đồng ý. Đến ngày 15/5/2019 ông Lê Tấn T tiếp tục nhận của tôi số tiền 480.000.000 đồng, tổng cộng hai đợt ông T viết giấy nhận của tôi số tiền là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*).

Mặc dù đã nhận đủ tiền, nhưng hơn 04 năm qua tôi đã nhiều lần liên lạc yêu cầu nhưng ông Lê Tấn T cứ hứa hẹn lần này qua lần khác và không làm thủ tục ra công chứng để chuyển nhượng thửa đất như đã cam kết và thỏa thuận, luôn trốn tránh trách nhiệm không muốn giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho tôi nữa. Do ông Lê Tấn T đã vi phạm nghĩa vụ cam kết. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi; Nếu ông T không thực hiện thì đề nghị Tòa án buộc ông T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận của tôi là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, ông L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mình nữa.

** Tại bản tự khai bị đơn – ông Lê Tấn T trình bày:*

Năm 2019 tôi và ông Phạm Tấn L có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 445 tờ bản đồ 19, diện tích 270 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số AD 324650 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 20/12/2005 đứng tên Lê Tấn T và bà Võ Thị Bích T1 cho ông Phạm Tấn L với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*). Theo giấy hợp đồng đặt cọc thì đợt 01 vào ngày 15/01/2019 tôi nhận của ông L số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*); đợt 02 ngày 12/5/2019 tôi nhận của ông L số tiền 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) tổng cộng hai đợt là 1.130.000.000 đồng nhưng thực tế thì tôi không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông L. Bởi vì, sau khi tôi ký kết hợp đồng đặt cọc thì con tôi không đồng ý, tôi đã nói lại với ông L thì ông L đã đồng ý không mua bán nữa.

Ngày 15/01/2019 ông L có 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc diện ba lá do ông L đứng tên chủ sở hữu chuyển nhượng lại cho tôi với số tiền 650.000.000 đồng, ông L có

viết giấy chuyển nhượng lại cho tôi và tôi đã trả đủ tiền cho ông L. Ngày 12/5/2019 ông L có hai thửa đất ba lá giấy tờ do người khác đứng tên chủ sở hữu, ông L chuyển nhượng lại cho tôi với số tiền 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, hiện nay hai thửa đất đó đang tranh chấp nên tôi không trả số tiền trên cho ông L. Vì vậy, ông L khởi kiện tôi thì tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Theo giấy hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2019 giữa tôi với ông Phạm Tấn L thì tôi có viết giấy nhận tiền của ông Phạm Tấn L 02 đợt tổng cộng là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*) nhưng thực tế tôi không nhận số tiền trên.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Tấn T vắng mặt lần thứ 2 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Tấn L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến: Về 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 117, 122, 131, 164, 166, 244, 278, 328 BLDS:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn T đối với yêu cầu buộc ông Lê Tấn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L, buộc ông Lê Tấn T phải trả cho ông Phạm Tấn L số tiền đặt cọc 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*). Án phí DSST ông Lê Tấn T phải chịu theo quy định của pháp luật.

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:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tấn L nộp tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đối với bị đơn ông Lê Tấn T; Địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đ và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Do có nhu cầu mua đất làm nhà để ở, qua tìm hiểu biết được ông Lê Tấn T có thửa đất số 445 tờ bản đồ 19, diện tích 459,38m² trong

đó có 400m² đất ở và 59,38m² đất trồng cây hằng năm khác theo GCNQSDĐ, QSHNƠ số AD 324650 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 20/12/2005 đứng tên chủ sở hữu ông Lê Tấn T và bà Võ Thị Bích T1. Sau đó, ông T dẫn đến thực địa xem vị trí đất và cho ông Phạm Tấn L xem GCN thửa đất và hai bên thống nhất giao dịch chuyển nhượng. Theo giấy hợp đồng đặt cọc thì ngày 15/01/2019 ông Phạm Tấn L đặt cọc số tiền 650.000.000 đồng để mua của ông Lê Tấn T 01 lô đất diện tích 270m², loại đất ở nằm trong thửa đất nêu trên với số tiền là 1.100.000.000 đồng. Đồng thời các bên thỏa thuận khi nào có GCN mang tên ông Lê Tấn T thì ra công chứng và ông L giao đủ tiền còn lại, hai bên còn thỏa thuận việc đền và mất cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Tấn L thường xuyên liên lạc với ông Lê Tấn T nhưng ông T vẫn nói dối là đang làm thủ tục tách thửa, đồng thời ông T còn nói đưa hết tiền còn lại mà ông T chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông T để ông T đi tách thửa và đưa thêm cho ông T 30.000.000 đồng nữa. Vì mong muốn mua thửa đất nêu trên nên ông Phạm Tấn L đồng ý. Đến ngày 15/5/2019 ông Phạm Tấn L tiếp tục giao cho ông Lê Tấn T số tiền 480.000.000 đồng, tổng cộng hai đợt ông T viết giấy nhận tiền của L là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng chẵn*).

Tuy nhiên, từ khi nhận đủ tiền đến nay, đã hơn 04 năm ông L đã nhiều lần liên lạc, yêu cầu nhưng ông Lê Tấn T cứ hứa hẹn lần này qua lần khác và không làm thủ tục ra công chứng để chuyển nhượng cho L như đã cam kết và thỏa thuận, luôn trốn tránh trách nhiệm không muốn giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L. Vì vậy, Ông Phạm Tấn L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L; Nếu ông T không thực hiện thì đề nghị Tòa án buộc ông Lê Tấn T phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*) cho ông Phạm Tấn L.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: ông Lê Tấn T có thửa đất số 445 tờ bản đồ 19, diện tích 459,38 m² trong đó có 400 m² đất ở và 59,38 m² đất trồng cây hằng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số AD 324650 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 20/12/2005 đứng tên ông Lê Tấn T và bà Võ Thị Bích T1. Ngày 15/01/2019 giữa ông Phạm Tấn L và ông Lê Tấn T có thỏa thuận với nhau đặt cọc để mua của ông T 01 lô đất diện tích 270m², loại đất ở nằm trong thửa đất nêu trên với số tiền là 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*) đồng thời ông L đặt cọc cho ông T số tiền 650.000.000 đồng.

Hai bên còn thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến ngày 15/02/2019 hai bên mua và bán có mặt tại phòng công chứng thì ông L giao đủ tiền, thỏa thuận việc đền và mất cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Tấn L đã thường xuyên

liên lạc với ông T và yêu cầu làm thủ tục tách thửa như đã thỏa thuận, tuy nhiên ông T yêu cầu trả hết tiền mà ông T chuyển nhượng lô đất nêu trên cho ông T để đi tách thửa và đưa thêm cho ông T 30.000.000 đồng nữa. Vì muốn mua lô đất nêu trên nên ông L đồng ý. Đến ngày 15/5/2019 ông L lập giao tiếp cho ông Lê Tấn T số tiền 480.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông T nhận của ông L là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*). Tuy nhiên, từ khi nhận tiền đến nay, đã hơn 04 năm ông L liên lạc nhưng ông T cứ hẹn lần này qua lần khác, sau đó trốn tránh trách nhiệm không muốn giao dịch với ông L nữa. Vì vậy yêu cầu ông Phạm Tấn L hoàn toàn chính đáng, có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, nên HĐXX thấy cần buộc ông Lê Tấn T phải trả lại số tiền cọc đã nhận của ông L là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Tấn L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông L là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ đối với phần yêu cầu này của ông L.

Đối với bị đơn ông Lê Tấn T tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên theo bản tự khai thì ông T xác nhận năm 2019 giữa ông và ông Phạm Tấn L có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 445 tờ bản đồ 19, với diện tích 270 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số AD 324650 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 20/12/2005 đứng tên ông Lê Tấn T và bà Võ Thị Bích T1 với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*). Theo giấy nhận tiền ông đã viết thì đợt 1 vào ngày 15/01/2019 ông T nhận của ông L số tiền 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*); đợt 2 ngày 12/5/2019 ông T nhận của ông L số tiền 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) tổng cộng là 1.130.000.000 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*), chữ viết trong giấy nhận tiền là do ông viết nhưng cho rằng không nhận tiền, tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng Tòa án giải quyết vụ án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn không cung cấp được tài liệu, giấy tờ chứng minh là không nhận tiền của ông Phạm Tấn L, mặt khác còn thỏa thuận kể từ ngày đặt cọc đến ngày 15/02/2019 hai bên có mặt tại phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng đến nay vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Phạm Tấn L do đó HĐXX thấy đề nghị của ông T không có cơ sở chấp nhận mà cần buộc ông T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền đã nhận cọc là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê Tấn T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 131, 166, 275 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 147, 157, 227, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L đối với yêu cầu buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2019, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất..

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của nguyên đơn ông Phạm Tấn L đối với bị đơn ông Lê Tấn T.

Buộc ông Lê Tấn T phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Tấn L số tiền 1.130.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm 45.900.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu, chín trăm nghìn đồng*) ông Lê Tấn T phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phạm Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.950.000 đồng, theo biên lai thu số 0009168 ngày 07/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng ông Phạm Tấn L đã nộp và đã chi. Vì vậy, ông Lê Tấn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Tấn L số tiền 3.000.000 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại nơi cư trú.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự (theo địa chỉ);
- VKSND h. Hòa Vang;
- TAND Tp. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS h. Hòa Vang;
- Lưu HSVA.

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

Vũ Hồng Hải

