

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 70/2021/DS-ST

Ngày 07/6/2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Nhó

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu

Ông Phạm Hồng Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày 07 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2021/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Ngọc V, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn H P, xã H P, huyện HV, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Đ, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn H P, xã H P, huyện H V, thành phố Đà Nẵng. có mặt

- Bị đơn: Ông Võ Đức T, sinh năm 1999; Nơi ĐKNKTT: Xã Tín Đ, huyện N H, tỉnh Q N; Hiện trú tại địa chỉ: Số 03 đường 5, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Ngọc H; Địa chỉ: Thôn H P, xã H P, huyện H V, thành phố Đà Nẵng. có mặt

2. Bà Đặng Thị T; Địa chỉ: Số 47 đường L Đ K, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

3. Bà Huỳnh Như Tố N; Địa chỉ: Thôn H P, xã H P, huyện H V, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

4. Ông Đoàn Quốc A; Địa chỉ: Chung cư P L, phường H A, quận C Lệ, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng ngày 16 tháng 11 năm 2020 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trịnh Ngọc V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị Đ trình bày:

Vào ngày 14/7/2020, thông qua bạn bè giới thiệu, ông V có thỏa thuận với ông Võ Đức T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17, diện tích 315m², tọa lạc tại thôn Hòa Thọ, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Nguyễn Công Tuấn) với giá 875.000.000 đồng. Ông và ông T lập hợp đồng đặt cọc tại Nhà đất Thành Đạt số 03 đường Hòa Nam 5, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng với số tiền cọc 200.000.000 đồng, hạn 60 ngày sau ra công chứng giấy tờ tức đến ngày 14/9/2020 phải đi công chứng. Tại thời điểm thỏa thuận, trên đất có cây trụ sóng của Viettel. Do đó, tại giấy đặt cọc ông V và ông T có thỏa thuận ông T đảm bảo tháo dỡ trả mặt bằng, đất không tranh chấp, đúng diện tích, chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu ông T không chuyển nhượng theo cam kết thì sẽ đền gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Ông V đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông T.

Sau khi đặt cọc tiền, ông V đã đến lô đất để xem và đồng thời yêu cầu ông T tháo dỡ cây trụ sóng để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đồng ý như trong thỏa thuận. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid-19 nên hai bên thỏa thuận gia hạn thêm 02 tháng nữa đến ngày 14/11/2020 để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông V đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T về việc tháo dỡ trụ sóng Viettel để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T vẫn không chịu thỏa thuận, tránh mặt, đến nay trụ sóng Viettel vẫn chưa tháo dỡ. Như vậy, ông T đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ký kết giữa hai bên.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ buộc ông Võ Đức T phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu số tiền 400.000.000 đồng.

Ngày 15/4/2021, ông Trịnh Ngọc V rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Võ Đức T trả số tiền cọc 180.000.000 đồng và phạt cọc 180.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu số tiền 360.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Võ Đức T trình bày: Vào ngày 14/7/2020, thông qua bạn bè giới thiệu, ông V có thỏa thuận với ông Võ Đức T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17, diện tích 315m², tọa lạc tại thôn Hòa Thọ, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Nguyễn Công Tuấn) với giá 875.000.000 đồng. Ông và ông V thỏa thuận đến ngày 14/9/2020 sẽ ra công chứng. Đến ngày hẹn, ông V có đến xin nhận lại tiền cọc và chấp nhận mất tiền hoa hồng nhưng do ông T báo là gửi cho hoa hồng cho ông Trịnh Ngọc H, bà Đặng Thị T, bà Huỳnh Thị Tố N, ông Đoàn Quốc A 100.000.000 đồng nên ông V xin gia hạn thêm 02 tháng tức đến ngày 14/11/2020 sẽ ra công chứng, ông V sẽ chồng tiền đầy đủ cho ông. Tuy nhiên, chưa đến thời gian hẹn nhưng ông V đã viết đơn gửi ra công an nên tự ý hủy hợp đồng và vi phạm hợp đồng. Do vậy, ông không đồng ý trả tiền cọc lại cho ông V cũng như không đồng ý phạt cọc.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc V trình bày: Vào ngày 14/7/2020 ông Võ Đức T có bán cho ông Trịnh Ngọc V thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17, diện tích 315m². Sau đó ông Võ Đức T có nhận của ông Trịnh Ngọc V 200.000.000 đồng. Chiều ngày 14/7/2020, ông Võ Đức T có đưa cho ông số tiền 20.000.000 đồng và ông H cũng chia cho những người khác số tiền hoa hồng này. Nay ông V khởi kiện ông T, ông H đồng ý trả lại số tiền đã nhận 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T, ông Đoàn Quốc A, bà Huỳnh Thị Tố N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Về nội dung:

[2] Vào ngày 14 tháng 7 năm 2020, ông Võ Đức T và ông Trịnh Ngọc V có ký kết giấy nhận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17, diện tích 315m² tại thôn Hòa Thọ, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Nguyễn Công Tuấn). Theo nội dung giấy nhận đặt cọc, các bên hẹn trong vòng 02 tháng từ ngày 14/7/2020 đến ngày 14/9/2020, bên đặt cọc phải trả đủ số tiền còn lại 675.000.000 đồng, bên nhận cọc phải trả mặt bằng bàn giao xong thì bên đặt cọc mới thanh toán đủ số tiền. Đến thời hạn, các bên tự thống nhất gia hạn thêm thời gian 02 tháng đến ngày 14/11/2020 sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[3] Nguyên đơn ông Trịnh Ngọc V cho rằng ông Võ Đức T không thực hiện đúng nội dung cam kết như đã nêu trên, không bàn giao mặt bằng, hết thời hạn mà không hạ trụ phát sóng viettel trên thửa đất nên đã vi phạm hợp đồng và đề nghị Tòa án buộc ông Võ Đức T phải trả số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng. Ngày 15/4/2021, ông Trịnh Ngọc V rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T phải trả cho ông số tiền 180.000.000 đồng tiền cọc vì con ông Trịnh Ngọc H đã nhận 20.000.000 đồng (tiền hoa hồng) từ ông T, phạt cọc 180.000.000 đồng, tổng cộng yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả cho ông 360.000.000 đồng.

[4] Bị đơn ông Võ Đức T không đồng ý với yêu cầu của ông vì ông V là người vi phạm hợp đồng, chưa hết thời hạn gia hạn nhưng ông V đã tự ý hủy hợp đồng vì không đủ tiền mua đất và làm đơn gửi đến Cơ quan công an nên ông V phải bị mất cọc theo cam kết hợp đồng.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX xét thấy:

[5] Ông Trịnh Ngọc V và ông Võ Đức T thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17, diện tích 315m² tại thôn Hòa Thọ, xã Hòa Phú, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2020. Theo đó, ông Trịnh Ngọc V đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để thực hiện cam kết. Tại thời điểm giao kết, thửa đất số 604, tờ bản đồ số 17 mà các bên thực hiện việc đặt cọc đứng tên của ông Trần Nguyễn Công Tuấn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H05391 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 30 tháng 7 năm 2008. Tại phiên tòa và quá trình tham gia tố tụng, ông Trịnh Ngọc V thừa nhận tại thời điểm giao kết ông biết được thửa đất nêu trên không phải thuộc quyền sử dụng của ông Võ Đức T nhưng do ông Thành làm dịch vụ nhà đất nên ông yên tâm và tin tưởng đặt cọc.

[6] Như vậy, từ những lời trình bày nêu trên của các đương sự, HĐXX nhận định ông Thành không phải là chủ sở hữu, sử dụng của thửa đất nêu trên nhưng đứng ra nhận cọc là vi phạm quy định tại các Điều 167, 168 Luật Đất đai. Do đó, giấy nhận cọc giữa ông Trịnh Ngọc V và ông Võ Đức T lập ngày 14/7/2020 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. Còn về phía người đặt cọc là ông Vây khi tham gia giao dịch đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhận chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành giao dịch 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 ...”*. Mỗi bên đều có lỗi trong việc thực hiện giao dịch nên HĐXX xác định lỗi mỗi bên 50%. Ông Thành đã nhận của ông V số tiền 200.000.000 đồng nhưng đã giao lại cho ông Trịnh Ngọc Hùng (con của ông V) 20.000.000 đồng. Ông V đồng ý trừ 20.000.000 đồng cho ông Thành nên buộc ông Thành phải trả cho ông V số tiền 180.000.000 đồng là phù hợp.

[7] Cũng từ những căn cứ nêu trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Trịnh Ngọc V.

[8] Đối với lời trình bày của ông Võ Đức T về việc cho rằng sau khi nhận tiền đặt cọc từ ông V, ông đã đưa cho các ông bà Trịnh Ngọc V, Đặng Thị T, Đoàn Quốc A, Huỳnh Thị Tố N mỗi người 25.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Ngọc H đã tự nguyện thừa nhận có nhận của ông T số tiền 20.000.000 đồng và đã được trừ vào số tiền cọc của ông V. Riêng những người còn lại, do ông T không chứng minh được có việc giao số tiền và những người liên quan này mặc dù đã được triệu tập nhưng không có lời khai thể hiện cho nên HĐXX không xem xét giải quyết. Khi có yêu cầu, ông T có thể khởi kiện bằng một vụ án độc lập khác đối với những người nêu trên.

[9] Ngoài ra, tại phiên tòa bà Hồ Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Ngọc V đồng thời là vợ của ông V khẳng định số tiền đặt cọc là tiền của vợ chồng nhưng bà Đ đề nghị Tòa án buộc ông T trả cho ông V, bà không có ý kiến gì. HĐXX xét thấy, bà Đ thống nhất giao số tiền đặt cọc cho ông V giao dịch với ông T và không có ý kiến gì nên không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà Đ.

[10] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc V nên ông Võ Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông V không được chấp nhận một

phần yêu cầu khởi kiện nên ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168 Luật Đất đai; các điều 147, 148, 227 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 một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trịnh Ngọc V với ông Võ Đức T

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc V về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 20.000.000 đồng.

2. Buộc ông Võ Đức T phải trả cho ông Trịnh Ngọc V số tiền nhận cọc là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Ngọc V về việc buộc ông Võ Đức T phải chịu phạt cọc 180.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Võ Đức T phải chịu 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2 Ông Trịnh Ngọc V phải chịu 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 10.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 008532 ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ. Ông Trịnh Ngọc V được hoàn lại số tiền 1.000.000 đồng.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Cẩm Lệ;
- VKSND Q. Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phùng Văn Nhớ

