

Bản án số 05/2022/DS-ST
Ngày 14.02.2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hồng Quang

2. Ông Nguyễn Văn Cơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021; Thông báo sửa đổi, bổ sung Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/TB-SĐBS ngày 20 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T - sinh năm 1980 và bà Trần Thị Bích N - Sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 50, phường H, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích N - Sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 50, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng, (*Theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 11 năm 2021*), (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh D - sinh năm 1974; nơi cư trú: 126 N, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng; chỗ ở hiện nay: 276 T, quận C, TP. Đà Nẵng, (*Vắng mặt, không có lý do*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 11 tháng 6 năm 2021, tại Bản tự khai ngày 15 tháng 11 năm 2021, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26 tháng 6 năm 2019, ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Minh D lô đất có hồ sơ 03 lá, diện tích 80 m² tại thửa đất số 606 và 618, địa chỉ tổ 50, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng với giá 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*). Cùng ngày, ông T và bà N đã đặt cọc cho bà D số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Sau đó, bà D có nhận thêm của ông T và bà N số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) vào ngày 02 tháng 7 năm 2019, số tiền 147.000.000đ (*Một trăm bốn mươi bảy triệu đồng*) vào ngày 15 tháng 8 năm 2019, số tiền 23.000.000đ (*Hai mươi ba triệu đồng*) vào ngày 20 tháng 8 năm 2019 và số tiền 105.000.000đ (*Một trăm lẻ năm triệu đồng*) vào ngày 30 tháng 9 năm 2019. Tổng cộng, bà D đã nhận của ông T và bà N số tiền 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Bà D có viết Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 7 năm 2019, Giấy nhận tiền cọc đất (*Không đề ngày*) và Giấy mượn tiền (*Không đề ngày*). Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 7 năm 2019 thì, bà D hẹn đến ngày 03 tháng 9 năm 2019 sẽ làm thủ tục công chứng thửa đất. Tuy nhiên, ông T và bà N đã liên hệ nhiều lần, nhưng bà D vẫn không hoàn thành được hồ sơ pháp lý để làm thủ tục công chứng. Qua tìm hiểu, được biết lô đất trên không thuộc quyền sử dụng của bà D. Do vậy, ông T và bà N khởi kiện yêu cầu bà D trả lại số tiền cọc đã nhận 525.000.000đ và phạt cọc số tiền 525.000.000đ. Tổng cộng là 1.050.000.000đ (*Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án ngày 15 tháng 11 năm 2021, bà Trần Thị Bích N - là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn (*Ông Ngô Văn T*) thay đổi yêu cầu khởi kiện: Chỉ yêu cầu bà D thanh toán số tiền đã nhận 525.000.000đ và tiền lãi theo mức lãi suất 9%/năm kể từ từng thời điểm giao tiền đối với từng khoản tiền cho đến khi bà D thanh toán xong. Bà N không yêu cầu bà D thanh toán số tiền phạt cọc 525.000.000đ.

Tại phiên tòa, bà N trình bày: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà đã biết hồ sơ đất của bà D là hồ sơ 03 lá và không đứng tên bà D, nhưng do tin lời bà D cam kết làm được giấy chứng nhận nên đồng ý đặt cọc. Đối với Giấy mượn tiền (*Không đề ngày*) thực tế không có việc vay mượn tiền và thỏa thuận trả lãi, mà do trong ngày 30 tháng 9 năm 2019, bà D có nhận của vợ chồng bà 02 khoản tiền, gồm: 100.000.000đ và 5.000.000đ để làm thủ tục pháp lý. Do vợ chồng bà yêu cầu viết giấy tờ làm chứng cứ nhận tiền nên bà D tự viết Giấy mượn

tiền này. Bà khẳng định số tiền bà D viết nợ 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) trong giấy này nằm trong số tiền 525.000.000đ bà D nhận của vợ chồng bà. Bà chỉ yêu cầu bà D thanh toán số tiền 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*), ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

** Tại Đơn Bản tự khai không đề ngày, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án ngày 15 tháng 11 năm 2021, bị đơn - bà Nguyễn Thị Minh D trình bày:*

Tháng 6 năm 2019, bà và vợ chồng ông T, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 606, 618 như bà N trình bày. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng từ đất 03 lá nên hỗ trợ cùng nhau làm sổ đỏ. Quá trình làm thủ tục, do Nhà nước ngừng lại nên việc làm sổ đỏ không thành. Tổng số tiền bà đã nhận của vợ chồng bà N là 525.000.000đ theo từng mốc thời gian như bà N trình bày. Bà đồng ý trả lại cho vợ chồng bà N số tiền trên, đồng ý trả số tiền lãi theo yêu cầu và không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tuy nhiên, sau đó, bà N không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án tiếp theo, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, bà D vắng mặt lần hai, không có lý do.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu phát biểu: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn về thụ lý, thời hạn giải quyết, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng...trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 86 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 72 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 238, 407 và 408 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 525.000.000đ.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã triệu tập hợp lệ bị đơn - bà Nguyễn Thị Minh D, nhưng tại phiên tòa, bà D vẫn vắng mặt lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà D.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh D thanh toán số tiền cọc 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*), Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 7 năm 2019, Giấy nhận tiền cọc đất (*Không đề ngày*); lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa; lời xác nhận của bị đơn tại bản tự khai và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án ngày 15 tháng 11 năm 2021; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định:

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2019, ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Bích N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Minh D lô đất diện tích 80 m² tại thửa đất số 606 và 618, phường H, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng với giá 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*). Ông T và bà N đã đặt cọc cho bà D số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Đến ngày 23 tháng 7 năm 2019, hai bên viết Hợp đồng đặt cọc, cam kết đến ngày 03 tháng 9 năm 2019 làm thủ tục công chứng. Ngày 02 tháng 7 năm 2019, bà D nhận thêm của ông T, bà N số tiền cọc 100.000.000đ; ngày 15 tháng 8 năm 2019, nhận thêm số tiền cọc 147.000.000đ và cam kết lại thời hạn công chứng là sau 30 ngày kể từ ngày 17 tháng 10 năm 2019, đồng thời thỏa thuận lại ông T và bà N thanh toán thêm số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, đến thời hạn trên vẫn không hoàn thành được thủ tục pháp lý. Ông T và bà N còn thanh toán thêm cho bà D nhiều lần tiền. Tổng cộng, số tiền bà D đã nhận là 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Đến nay, do bà D không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Do tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, Giấy nhận tiền đặt cọc đất và đến nay, bà D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 80 m² tại thửa đất số 606 và 618, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng nên bà D không có quyền của người sử dụng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai. Do thỏa thuận chuyển nhượng đất vô hiệu nên giao dịch đặt cọc cũng bị vô hiệu. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N, tuyên bố giao dịch đặt cọc ngày 23 tháng 7 năm 2019 giữa ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Bích N và bà Nguyễn Thị Minh D vô hiệu, buộc bà D trả cho ông T và bà N số tiền 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*), như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu.

Xét lời trình bày của bà N về việc số tiền 100.000.000đ bà D viết mượn của vợ chồng bà vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 nằm trong số tiền 525.000.000đ bà D đã nhận để chuyển nhượng đất, phù hợp với lời trình bày của bà D trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xác định không có việc bà D mượn 100.000.000đ của ông T, bà N vào ngày 30 tháng 9 năm 2019.

[3] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 26.250.000đ (*Hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 167, 168 Luật Đất đai; các điều 122, 123, 131, 328, 407 và 408 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các điều 235, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N đối với bà Nguyễn Thị Minh D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23 tháng 7 năm 2019, Giấy nhận tiền cọc đất (*Không đề ngày*) giữa ông Ngô Văn T, bà Trần Thị Bích N và bà Nguyễn Thị Minh D vô hiệu.

Xử: Buộc bà Nguyễn Thị Minh D trả cho ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N số tiền 525.000.000đ (*Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự.

2. Bà Nguyễn Thị Minh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 26.250.000đ (*Hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

Hoàn trả cho ông Ngô Văn T và bà Trần Thị Bích N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 21.750.000đ (*Hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0009649 ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy