

Bản án số: **32/2022/DS-ST**

Ngày: 11/8/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt 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: Ông **Phan Văn Trình**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Ngô Văn Sỹ**

Bà Phạm Trần Trúc Mai

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thái Trâm Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Thụ** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐXXST-DS ngày 22/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐST-DS ngày 20/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2022/QĐST-DS ngày 12/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Th– Sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số xx Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng. có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Kiều H – Sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số xx Phan Đình Giót, phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L – Sinh năm 1986, địa chỉ: K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng. có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn ông Lê Thtrình bày:*

Đầu năm 2018, bà Lê Thị Kiều H rao bán 02 căn nhà, đất tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất 118 và 319, tờ bản đồ 157, tổng diện tích 132,5m² (sau đây gọi là nhà, đất tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng) với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) nhận thấy tôi có nhu cầu mua đất, lợi dụng sự quen biết bà Hạnh đã chủ động liên hệ và hứa hẹn việc chuyển nhượng nhà và đất cho tôi. Bà Hạnh lừa dối tôi rằng nhà và đất tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng nêu trên thuộc sở hữu của người khác nhưng đã ủy quyền cho bà Hạnh và bà Hạnh có quyền chuyển nhượng nhà, đất cho tôi và bà Hạnh đưa cho tôi xem bản chính của phụ lục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay tôi đang giữ.

Ngày 05/01/2018, bà Hạnh ký kết Hợp đồng mua bán nhà, đất và nhận tiền cọc hẹn 45 ngày sau ra công chứng, trước sự cam kết của bà Hạnh, tôi đã giao toàn bộ số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho bà Hạnh. Tuy nhiên sau khi ký kết “Hợp đồng mua bán và nhận tiền cọc” và đã nhận đủ tiền cọc thì bà Hạnh không thực hiện theo đúng cam kết, cụ thể tôi đã phát hiện bà Hạnh không phải là chủ sở hữu sử dụng thật sự nhà và đất nêu trên. Nhà và đất này thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1986, địa chỉ: xx đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng và một người khác đứng tên mà tôi không rõ). Sau khi ký kết “Hợp đồng mua bán nhà và đất và nhận tiền cọc” nêu trên và bà Hạnh đã nhận đủ tiền cọc nhưng bà Hạnh đã không chuyển nhượng nhà và đất nêu trên trong vòng 45 ngày như đã thỏa thuận theo Hợp đồng. Mặc dù tôi đã nhiều lần liên lạc và nhắn tin rất nhiều lần. Tôi thấy bà Hạnh đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, nay tôi yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Kiều H trả tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đ, tổng cộng là 200.000.000đ.

** Bị đơn bà Lê Thị Kiều H trình bày:*

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2018, tôi có nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông Lê Thvời nội dung nhận đặt cọc bán lô đất tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng. Với nội dung nhận ông Lê Thđưa số tiền 100.000.000 đồng để giữ đất sau này bán cho ông nhưng vì dịch covid -19 di tôi là bà Võ Thị Lệ đang ở bên Pháp không về được nên tôi có gặp ông Thảo để trả lại số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông Thảo không thống nhất chứ tôi không chịu trả tiền như lời trình bày của ông Thảo. Lô đất này thuộc sở hữu của di tôi đang định cư tại Pháp. Nay ông Lê Thkhởi kiện buộc tôi trả tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng thì tôi không đồng ý.

Vì tôi có thỏa thuận trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng, thời hạn trả 03 tháng

mỗi tháng trả số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông Thảo không đồng ý. Do vậy, tôi chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng cho ông Thảo không đồng ý phạt cọc 100.000.000 đồng. Tôi xác định, việc giao dịch mua bán nhà đất và nhận cọc ngày 05/01/2018 giữa tôi và ông Lê Thlà vô hiệu. Vì tại thời điểm mua bán, nhận cọc ông Lê Thbiết đất mình mua và đưa tiền cọc không phải chính chủ, nhưng vẫn chấp nhận giao dịch giao tiền.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Lành trình bày:*

Tôi là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118 và 319, tờ bản đồ 157, tổng diện tích 132,5m², tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng, đất này tôi đứng tên giữ cho dì tôi. Việc mua bán nhận cọc giữa ông Thảo và bà Hạnh thì tôi không biết, nên mong Tòa án không triệu tập tôi nữa.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu:*

- Về tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về tuân thủ pháp luật của đương sự: Đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thđối với bà Lê Thị Kiều H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”. Tuyên:

Buộc bà Lê Thị Kiều H phải thanh toán cho ông Lê Thsố tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) .

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thđối với bà Lê Thị Kiều H về số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*” giữa ông Lê Thvà bà Lê Thị Kiều H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về người tham gia tố tụng: Bị đơn, bà Lê Thị Kiều H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Lành đã được triệu tập hợp lệ, nhưng có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xử vắng mặt bà Hạnh và bà Lành.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thảo đối với bà Lê Thị Kiều H về việc yêu cầu trả tiền đã đặt cọc và phạt cọc, thì thấy:

[2.1]. Về yêu cầu trả tiền đã đặt cọc:

Ngày 05/01/2018, ông Lê Thảo và bà Lê Thị Kiều H có ký kết Hợp đồng mua bán lô đất diện tích 132,5 m², thuộc thửa đất 118 và 139, tờ bản đồ số 157, tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng., với giá là 700.000.000đ. Ông Thảo đã giao số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho bà Hạnh, hai bên hẹn 45 ngày sau ra công chứng.

Tuy nhiên, tại thời điểm các bên thực hiện việc đặt cọc mua bán nhà và đất thì nhà và đất này thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Lành – sinh năm 1986, địa chỉ: K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng. Việc giao nhận tiền cọc trên bà Lành hoàn toàn không biết, bà Hạnh cho rằng đất của di bà đang ở Pháp nhờ bà bán, nên nhận tiền của ông Thảo, mục đích là để giữ chỗ, khi nào di về thì tiến hành mua bán, nhưng ông Thảo không đồng ý và hủy bỏ việc mua bán, do vậy, bà Hạnh có thỏa thuận trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng, thời hạn trả 03 tháng mỗi tháng trả số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông Thảo không đồng ý.

Nay bà Hạnh chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng cho ông Thảo, không đồng ý phạt cọc và bà Hạnh cho rằng việc giao dịch mua bán nhà đất và nhận cọc ngày 05/01/2018 giữa bà và ông Lê Thảo không có giá trị pháp lý, là vô hiệu. Lý do: Tại thời điểm mua bán, nhận cọc ông Lê Thảo biết đất mình mua và đưa tiền cọc không phải chính chủ do bà Hạnh đứng tên nhưng vẫn chấp nhận giao dịch, giao tiền cho bà Hạnh. Do vậy, lỗi trong trường hợp này thuộc về cả hai bên, nên hậu quả cả hai bên cùng chịu.

HĐXX xét thấy: Giao dịch đặt cọc mua bán nhà và đất có diện tích 132,5 m², thuộc thửa đất 118 và 139, tờ bản đồ số 157 tọa lạc tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng, giữa ông Lê Thảo và bà Lê Thị Kiều H là chưa đủ điều kiện về giao dịch dân sự có hiệu lực quy định tại Điều 117 BLDS; Bởi, tại thời điểm mua bán, nhận cọc ông Lê Thảo biết đất mình mua và đưa tiền cọc không phải chính chủ do bà Lê Thị Kiều H đứng tên nhưng vẫn chấp nhận giao dịch, giao tiền cho bà Hạnh, đồng thời tại phiên tòa, ông Thảo cũng thừa nhận việc mình thực hiện giao dịch đặt cọc với bà Hạnh không phải là chủ đất là không đúng, nhưng vì tin bà Hạnh là người cùng địa phương nên mới giao tiền. Điều đó cho thấy, tại thời điểm giao dịch đặt cọc, ông Thảo thừa biết việc làm của

mình là sai và có thể nhận rủi ro về mình nhưng vẫn bắt chấp thực hiện. Do vậy, HĐXX xác định giao dịch đặt cọc mua bán nhà, đất có diện tích 132,5 m², thuộc thửa đất 118 và 139, tờ bản đồ số 157 tọa lạc tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng giữa ông Lê Thv và bà Lê Thị Kiều H là vô hiệu. Theo đó, bà Lê Thị Kiều H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Thsố tiền đã nhận cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Đồng thời buộc ông Lê Th phải trả bản chính trang Phụ lục của thửa đất số 118, số phát hành: AE 526983, số vào sổ: H03539 cho bà Nguyễn Thị Lành.

[2.2]. Về yêu cầu phạt tiền đặt cọc:

Việc ông Lê Th yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Hạnh phải chịu phạt cọc số tiền đã nhận cọc là 100.000.000đ thì thấy: Khi thực hiện giao dịch đặt cọc ngày 05/01/2018 giữa bà Hạnh và ông Lê Th để thực hiện việc mua bán nhà, đất tại thửa đất 118 và 139, tờ bản đồ số 157, có diện tích 132,5 m², tại K884 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Hòa Hiệp Nam, thành phố Đà Nẵng, thì cả hai bên đều biết việc mình làm là không đúng, vi phạm về mặt chủ thể, nên lỗi thuộc về cả hai bên, do vậy, hậu quả pháp lý về giao dịch dân sự vô hiệu được thực hiện theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, mà không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên (*chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, mà không phát sinh bồi thường trượt giá hay phạt cọc*). HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện VKSND quận Liên Chiểu, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ của ông Lê Th đối với bà Lê Thị Kiều H, tuyên bác đơn đối với số tiền phạt cọc là có căn cứ.

[3]. Về án phí DSST: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Bà Lê Thị Kiều H phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng; Ông Lê Th phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 116, 117, 122, 129, 131 Bộ luật dân sự 2015;

Các điều 147, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th đối với bà Lê Thị Kiều H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*”. Xử:

Buộc bà Lê Thị Kiều H phải thanh toán cho ông Lê Th số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Thanh toán một lần.

Buộc ông Lê Th phải trả bản chính trang Phụ lục của thửa đất số 118, số phát hành: AE 526983, số vào sổ: H03539 cho bà Nguyễn Thị L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th đối với bà Lê Thị Kiều H về việc phạt cọc số tiền là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Th có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Hạnh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng bà Hạnh 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. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Kiều H phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Th phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ ông Th đã nộp theo biên lai thu số 0000034 ngày 19 tháng 10 năm 2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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 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**

Phan Văn Trình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

