

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

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

Bản án số 28/2022/DS-ST
Ngày 27.6.2022
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 Nguyễn Công Chi

2. Bà Huỳnh Thị Lệ

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

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Duy V - sinh năm 1976 và bà Lê Thị H - sinh năm 19974; cùng nơi cư trú: Tổ 70 (Tổ 170 cũ), phường H, quận L, TP.Đà Nẵng, (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thùy D - sinh năm 1987; nơi ĐKNKTT: K129/35 P, tổ 42, phường H, quận L, TP.Đà Nẵng; nơi cư trú: Tổ 60, phường H, quận L, TP.Đà Nẵng, (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại Bản tự khai ngày 16 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị H trình bày:*

Vào ngày 09 tháng 6 năm 2016, ông và vợ là bà Lê Thị H có đặt cọc cho bà Trần Thị Thùy D số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng lô đất 02 (Hai) mặt tiền tại tổ 17, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng với số

tiền 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*). Bà D có viết Giấy nhận tiền và cam kết trong vòng 01 tháng tính từ ngày nhận cọc sẽ giao sổ đỏ. Tuy nhiên, sau đó bà D không làm được sổ mà tiếp tục nhận thêm của ông bà số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) vào ngày 30 tháng 7 năm 2016 và số tiền 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) vào ngày 03 tháng 8 năm 2016.

Đến nay, qua tìm hiểu, ông bà biết lô đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên người khác (*Không phải bà Lê Uyên T*). Ông bà đã tìm gặp bà D nhiều lần, được bà D hứa hẹn đền bù lô đất bên cạnh, nhưng không thực hiện. Nay, ông V và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D trả lại số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông V và bà H trình bày: Tại thời điểm thoả thuận đặt cọc, ông bà đã biết lô đất nhận chuyển nhượng chỉ có hồ sơ 03 (*Ba*) lá, đứng tên ông Nguyễn Phê (*Bà D có đưa cho ông bà xem bản photo*), nhưng do tin lời bà D làm được giấy tờ nên ông bà đồng ý đặt cọc. Ông V và bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016 vô hiệu, yêu cầu bà D trả một lần số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*) đã nhận. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu khác.

* *Tại Bản tự khai ngày 16 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - bà Trần Thị Thùy D trình bày:*

Bà chỉ là người làm dịch vụ, giới thiệu cho vợ chồng ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H mua lô đất của bà Lê Uyên T (*Đất có giấy tờ viết tay do ông Nguyễn P quản lý và sử dụng*). Bà T nói đất của bà T và uỷ quyền bằng miệng cho bà nhận cọc của ông V, bà H số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*), sau đó bà có nhận thêm hai lần tiền là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*). Toàn bộ số tiền nhận được, bà đã chuyển cho bà T. Bà T hứa hẹn nhiều lần làm thủ tục, giấy tờ nhưng vẫn không thực hiện. Nay, bà đã biết bà T không phải là chủ sử dụng lô đất trên và bà T đã bị Công an TP. Đà Nẵng bắt tạm giam, khởi tố về tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*”. Bà đã làm đơn tố cáo gửi Công an về số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*) bà T nhận của bà để chuyển nhượng đất cho ông V, bà H.

Bà xác định bà có trách nhiệm trả cho ông V, bà H số tiền đã nhận. Tuy nhiên, hiện nay do điều kiện kinh tế khó khăn, phải một mình nuôi 02 (*Hai*) con nhỏ và ở nhờ nhà mẹ ruột nên bà xin trả dần mỗi tháng trả 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) cho đến khi trả hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị H về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016 vô hiệu và yêu cầu bà Trần Thị Thùy D thanh toán số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*), Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016; lời trình bày của ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H và bà Trần Thị Thủy D trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định:

Vào ngày 09 tháng 6 năm 2016, bà Trần Thị Thủy D có viết giấy nhận của ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) để chuyển nhượng lô đất hai mặt tiền tại tổ 170, Khánh Sơn, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng với trị giá 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) với cam kết trong thời hạn 01 (*Một*) tháng, kể từ ngày nhận cọc sẽ giao sổ đỏ. Sau đó, bà D có nhận tiếp của ông V, bà H số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) vào ngày 30 tháng 7 năm 2016 và số tiền 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) vào ngày 03 tháng 8 năm 2016. Đến nay, bà D không thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho ông V, bà H do bà D không phải là chủ sử dụng lô đất và cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền nhận cọc.

Như vậy, bà D không có quyền của người sử dụng đất đối với lô đất trên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai. Giao dịch đặt cọc giữa ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H và bà Trần Thị Thủy D vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên như nội dung đã thỏa thuận tại Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016. 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.

Do các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu, ông V và bà H cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét trách nhiệm bồi thường.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H, tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016 giữa ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H và bà Trần Thị Thủy D vô hiệu, buộc bà D trả cho ông V, bà H số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*).

Đối với trình bày của bà D về việc đã chuyển số tiền nhận 90.000.000đ (*Chín mươi triệu đồng*) cho bà Lê Uyên T: Xét đây là giao dịch giữa bà D và bà T, khi có căn cứ thì bà D có quyền tố cáo đến cơ quan Công an để xem xét trách nhiệm hình sự hoặc khởi kiện vụ án dân sự để giải quyết.

Xét đề nghị được trả dần số tiền đã nhận của bà D, không được ông V và bà H chấp nhận nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 4.500.000đ (*Bốn triệu năm trăm 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 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 Nguyễn Duy V và bà Lê Thị H đối với bà Trần Thị Thuỳ D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc tại Giấy nhận tiền ngày 09 tháng 6 năm 2016 giữa ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị H và bà Trần Thị Thuỳ D vô hiệu.

Xử: Buộc bà Trần Thị Thuỳ D trả cho ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị H số tiền 90.000.000đ (*Chín mươi 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 Trần Thị Thuỳ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000đ (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000đ (*Hai triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0000884 ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên 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, 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 Thuỷ