

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 53 /2023 /DS-ST

Ngày: 21- 9 - 2023

Về việc tranh chấp “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tuấn Ngọc

Ông Trần Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang - Thư ký tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thái Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/TLST- ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp “*hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 08 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 31A/QĐST- HPT ngày 21 tháng 08 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Thôn Hường Ph, xã Quảng Pg, huyện Quảng Tr, tỉnh Quảng B. Địa chỉ liên hệ: Kiệt 75 đường B, phường H, quận Ng, TP Đ. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Ngọc C, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ 34 phường H, quận Ng, TP Đ. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn D, sinh năm: 1946. Địa chỉ: tổ 39, phường H, quận Ng, thành phố Đ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai nguyên đơn trình bày:

Tôi và ông Hồ Ngọc C qua môi giới giới thiệu ông C có bán 01 lô đất tại tổ 11 (9cũ) phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn trên đất có 01 ngôi nhà tạm lợp tôn, có diện tích 96m². Sau khi xem đất và tại thời điểm mua ông C nói đất ông mua lại của ông Nguyễn D và là tài sản riêng bởi theo quyết định của tòa án thì tài sản chung không có và đưa cho tôi xem giấy tờ gồm có 01 đơn xin giao đất để làm nhà của ông Nguyễn D; 01 sơ đồ vị trí đất xin giao để xây dựng do UBND phường Hòa Quý đóng dấu và 01 biên lai nộp thuế đất đứng tên ông D. Khi mua bên môi giới có hỏi ông C giấy tờ mua bán giữa ông C và ông D thì được ông C nói đã có giấy viết nhưng đã làm mất và hiện nay được biết ông đã tìm được. Theo đó chúng tôi có lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, với giá trị chuyển nhượng lô đất trên là 1.040.000.000 đồng, tôi đặt cọc 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/6/2022 hai bên ra làm giấy tờ công chứng thì giao số tiền còn lại.

Sau khi đặt cọc vì giấy tờ ba lá chưa có sổ đứng tên ông D nên tôi và ông D (do ông C chở đến) ra phòng công chứng Phùng Thị Hồng, tại quận Cẩm Lệ, tại đây ông D lập cho tôi 01 hợp đồng ủy quyền cho tôi được quyền thay mặt làm giấy tờ quyền sử dụng đất ra tên ông D, sau khi ra tên ông D mới làm thủ tục ra tên cho người mua sau là tôi. Tuy nhiên quá trình đi làm thủ tục thì vợ ông Cẩm (vợ cũ) là bà Trần Thị Kim Cúc đã khiếu nại Tài nguyên môi trường cho rằng ông C bán đất này là tài sản chung vợ chồng và sau đó phòng Tài nguyên đã không tiến hành các thủ tục tiếp theo để ra sổ cho chủ đất là ông D. Sự việc diễn ra như vậy nên tôi đã liên hệ ông C để được nhận lại tiền đã đặt cọc mà không mua nữa nhưng ông C không hợp tác. Nay tôi đề nghị ông C hoàn trả cho tôi số tiền 200.000.000 đồng đã nhận của tôi và không yêu cầu thêm nào khác.

- Bị đơn ông Hồ Ngọc Cẩm vắng mặt thể hiện hồ sơ trình bày: Sự việc nhận cọc bán lô đất như ông L trình bày là đúng. Lô đất tại tổ 11 (9cũ) phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn trên đất có 01 ngôi nhà tạm lợp tôn, có diện tích 96m². trước đây tôi mua lại của ông D tuy nhiên giấy viết tay tôi đã làm mất đến nay đã tìm lại và giao nộp bản sao cho tòa án, mua xong tôi có ở trên đất này. Năm 2022 tôi bán lại cho ông Phạm Văn Lâm, khi mua tôi có nói cho ông L biết tình trạng giấy tờ đất chỉ có 01 đơn xin giao đất để làm nhà của ông Nguyễn D ; 01 sơ đồ vị trí đất xin giao để xây dựng do UBND phường Hòa Quý đóng dấu và 01 biên lai nộp thuế đất đứng tên ông D, chứ chưa có sổ đỏ nếu anh làm được giấy tờ thì mua. Sau đó ông L đồng ý mua chúng tôi thỏa thuận giá bán 1.040.000.000đ và đồng thời lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 theo đó tôi nhận cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại giao khi ra công chứng. nhận

cọc xong tôi đã đưa toàn bộ chìa khóa nhà cũng như giao đất cho ông L tiếp quản và để ông L làm thủ tục giấy tờ tôi đã hỗ trợ chở ông D(chủ đất) đến phòng công chứng viết giấy tờ để ông L làm sổ, tuy nhiên nay ông L cho rằng không làm được vì lý do vợ cũ của tôi có đơn khiếu nại nên không làm được. Nay tôi có ý kiến ông L cứ bán lại để mà thu hồi tiền của mình còn lại trả cho tôi, còn không tôi chấp nhận trả lại tiền nhưng cho tôi trả dần mỗi tháng một ít cho ông L cho đến khi hết số tiền này.

* Tại phiên tòa hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thẩm tra viên, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo theo quy định của BLTTDS.

- Căn cứ căn vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự ;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” của ông Phạm Văn Lâm đối với ông Hồ Ngọc Cẩm.

Buộc ông Hồ Ngọc Cẩm phải trả cho ông Phạm Văn Lâm số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Án phí ông C phải chịu theo qui định 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 thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án giữa ông Phạm Văn Lâm đối với ông Hồ Ngọc Cẩm thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn 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 2015.

[2] bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung vụ án:

Hồ Ngọc Cẩm có nhu cầu bán 01 lô đất tại tổ 11 (9cũ) phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn trên đất có 01 ngôi nhà tạm lợp tôn, có diện tích 96m². Nguồn gốc đất ông C mua lại của ông Nguyễn Dương ngày 03/7/2005. Khi ông L mua ông C đưa cho ông L xem giấy tờ gồm có 01 đơn xin giao đất để làm nhà của ông Nguyễn Dương; 01 sơ đồ vị trí đất xin giao để xây dựng do UBND phường Hòa Quý đóng dấu và 01 biên lai nộp thuế đất đứng tên ông D và hai bên thống nhất mua bán và đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, với giá trị chuyển nhượng lô đất trên là 1.040.000.000 đồng, theo đó ông L đặt cọc 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/6/2022 hai bên ra làm giấy tờ công chứng sẽ giao số tiền còn lại. Sau khi đặt cọc vì giấy tờ ba lá chưa có sổ đứng tên ông D được ông C chở đến phòng công chứng lập 01 hợp đồng ủy quyền cho ông L được quyền thay mặt ông D làm giấy tờ quyền sử dụng đất ra tên ông D, sau khi ra tên ông D mới làm thủ tục ra tên cho người mua là ông Lâm. Trong thời gian chờ làm thủ tục giấy tờ đất lúc này vợ ông Cẩm (đã ly hôn) đã khiếu nại Tài nguyên môi trường cho rằng ông C mua đất này trong thời kỳ hôn nhân khi chưa ly hôn nhưng bà không biết, nên đất này thuộc tài sản chung vợ chồng. Vì vậy Tài nguyên môi trường xác định đất có tranh chấp nên đã không tiến hành các thủ tục tiếp theo để ra sổ cho chủ đất là ông D thì không thể có sổ để giao dịch mua bán sang tên ông L được. Sự việc sau đó ông L đã liên hệ ông C để được nhận lại tiền đã đặt cọc mà không mua nữa nhưng ông C không hợp tác. Nay ông L đề nghị ông C hoàn trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng đã nhận. Còn ông C cho rằng khi nhận khoản tiền này ông cũng đã đầu tư đặt cọc mua lô khác tuy nhiên do không làm được sổ lô đất này nên dẫn theo ông đã bị phạt cọc nên không có tiền trả lại. Nay ông L kiện đòi lại số tiền 200.000.000 đồng ông đồng ý, tuy nhiên hiện nay ông gặp khó khăn, chưa có nên ông xin trả dần làm nhiều đợt.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa ông Phạm Văn Lâm và ông Hồ Ngọc Cẩm đối với lô đất tại tổ 11 (9cũ) phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn trên đất có 01 ngôi nhà tạm lợp tôn, có diện tích 96m². (Nguồn gốc đất ông C mua lại của ông Nguyễn Dương ngày 03/7/2005) được lập ngày 15/4/2022, với giá trị chuyển nhượng lô đất trên là 1.040.000.000 đồng, theo đó ông L đặt cọc 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/6/2022 đã được các bên thừa nhận là có thật. Hợp đồng đặt cọc này phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi tham gia ký kết. Theo đó Sau khi ký kết các bên đã tiến hành làm thủ tục pháp lý của lô đất đối với chủ cũ để có giấy chứng nhận tiến hành ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thời gian cam kết như hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên đã khiếu nại tranh chấp đối với người thứ 3 nên việc tiếp theo

về pháp lý đối với lô đất đã không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Nay ông Lyêu cầu ông C hoàn trả số tiền 200.000.000đ và đã được ông C đồng ý là có cơ sở phù hợp với yêu cầu của các bên nên được chấp nhận. Tuy nhiên việc ông C xin được trả dần nhiều đợt cho đến khi hết số tiền trên thì không được ông L đồng ý do đó, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu trả dần của ông C được mà cần buộc ông trả một lần cho số tiền này là phù hợp.

[5] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Án phí DSST ông Hồ Ngọc C phải chịu 10.000.000đồng .

Hoàn trả cho ông Phạm Văn Lâm tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu 0009588 ngày 05/4/2023.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ căn vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự .

Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp “ Hợp đồng đặt cọc ” của ông Phạm Văn L đối với ông Hồ Ngọc C.

1. Buộc ông Hồ Ngọc C phải trả cho ông Phạm Văn L số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Án phí DSST ông Hồ Ngọc C phải chịu 10.000.000đồng .

Hoàn trả cho ông Phạm Văn L tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu 0009588 ngày 05/4/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và người liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án .

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.

Nơi nhân:

- Đương sự;
- Viện KSND quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn; ĐN
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Thị Anh