TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **42**/2018/DS - ST
Ngày: 19-9-2018
V/v "Tranh chấp
Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Đê

2. Bà Nguyễn Thị T Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2018/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tạ Công L, sinh năm 1984; Địa chỉ: đường P, phường N, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1974; Địa chỉ: đường S, phường T, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà H Thị T, sinh năm 1973; Địa chỉ: đường S, phường T, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.2 Ông Phạm Duy L1, sinh năm 1957; Địa chỉ: đường T, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2017, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tạ Công L trình bày:

Ngày 29/5/2017, ông L có thỏa thuận mua nhà, đất của ông Lê Quang H diện tích 203,1m^2 thửa số 02 tờ bản đồ số 17 tại phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa với số tiền là 370.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này ông L được biết là của ông L1 chuyển nhượng cho ông H bằng giấy tay nhưng chưa sang tên.

Sau khi thỏa thuận xong, ông L giao cho ông H số tiền 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 340.000.000 đồng hai bên thỏa thuận bên mua sẽ giao tiền khi nào bên bán giao nhà. Việc thỏa thuận này lập Giấy đặt cọc mua đất ngày 29/5/2017 và Giấy nhận tiền cùng ngày do ông H xác nhận.

Ngày 01/6/2017, ông L đến nhà ông H yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận với điều kiện ông L1 là người đứng tên hợp pháp thửa đất trên ký hợp đồng để ông hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng ông H không thực hiện đúng thỏa thuận cũng như việc chuyển nhượng không thể tiến hành. Sau đó, ông L nhiều lần đến nhà ông H thỏa thuận không mua đất nữa và yêu cầu ông H trả lại số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng nhưng ông H không chấp nhận. Nay ông L yêu cầu ông Lê Quang H phải trả số tiền nhận đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Lê Quang H trình bày:

Ông H thừa nhận ngày 29/5/2017, ông H và ông L có thỏa thuận mua, bán diện tích đất 230,1m^2 tại khu phố 2, phường Long Tâm.

Phần đất này nằm trong tổng diện tích 379,5m^2 đất UBND thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 109817 cho ông Phạm L1 ngày 03/11/2008. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mái tole, tường gạch, trần nhựa diện tích khoảng 70m^2. Năm 2002, ông L1 bán đất này cho bà T (ông không nhớ họ tên), đến năm 2006, bà T bán lại cho ông H. Mọi giao dịch đều bằng giấy tay, chưa tiến hành thủ tục sang tên theo quy định. Hiện nay, bà T đã đi khỏi địa phương, giấy tay mua bán đất ông H đã làm thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Khi bán đất cho ông L, ông H có nói rõ tình trạng của thửa đất và ông L vẫn đồng ý mua, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại, ông L sẽ giao đủ khi ông L1 trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng để làm giấy tờ vào ngày 04/7/2017. Tuy nhiên đến hẹn, ông L không giao tiền nên ông H không giao nhà, đất.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, ông H đồng ý trả tiền cọc là 30.000.000 đồng nhưng yêu cầu ông L phải trừ số tiền 19.400.000 đồng là tiền ông H bỏ ra để thanh toán cho người thuê nhà trả trước hạn để giao nhà cho ông L. Cụ thể, ông H đồng ý trả cho ông L số tiền 15.000.000 đồng, thay vì số tiền là 10.400.000 đồng (là tiền cọc 30.000.000đ trừ đi tiền thuê nhà 19.400.000đ) lẽ ra ông phải trả xem như giải quyết xong vụ việc.

Ông H xác nhận số tiền nhận cọc là 30.000.000 đồng dùng trong sinh hoạt gia đình nên ông đồng ý cùng vợ trả cho ông L số tiền 15.000.000 đồng như thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Duy L1 trình bày tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:

Ông L1 có chuyển nhượng cho ông Lê Quang H một phần thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 02 tờ bản đồ số 17 phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa (ngang 6m x dài 20m), có lập giấy tay nhưng ông H giữ, ông không giữ nên không nhớ chính xác diện tích đất, ngày tháng năm lập giấy bán đất. Trên đất có căn nhà cấp 4 do chủ cũ xây dựng. Vào thời điểm đó thì ông L1 đã được UBND thành phố Bà Rịa cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Thửa 200 tờ bản đồ số 11 Giấy chứng nhận số AG 103918 ngày 03/11/2006; thửa 02 tờ bản đồ số 17 Giấy chứng nhận số AG 103917 ngày 03/11/2006. Sở dĩ phần đất bán cho ông H chưa được sang tên vì đây là đất nông nghiệp, chưa đủ hạn mức nên chưa làm thủ tục tách thửa được nhưng ông H là người quản lý, sử dụng diện tích đất trên.

Ông L khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền đã nhận cọc là 30.000.000 đồng, ông không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì vì đây là việc cá nhân của ông L và ông H. Vì không có yêu cầu cũng như không liên quan đến vụ án, ông L1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án cho bà Hoàng Thị T được biết. Trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà T vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như không thể tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa có quan điểm: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Tạ Công L yêu cầu ông Lê Quang H trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp giao dịch dân sự về đặt cọc; ông H cư trú tại thành phố Bà Rịa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Lê Quang H vắng mặt lần thứ nhất không lý do. Sau khi nhận Quyết định hoãn phiên tòa, ông H có làm đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do đưa vợ đi khám bệnh định kỳ. Lý do ông H xin vắng mặt không thuộc trường hợp bất khả kháng. Vì vậy, căn cứ vào quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông H. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Lê Quang H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; ông Phạm Duy L1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 29/5/2017, ông Lê Quang H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Tạ Công L diện tích đất 230,1m^2 tại khu phố 2, phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa với số tiền 370.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, ông H viết giấy nhận cọc của ông L số tiền 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại 340.000.000 đồng hai bên thống nhất ông L sẽ giao cho ông H bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 04/7/2017 và chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất là ông L1 sẽ ký tên Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Xét giao dịch dân sự giữa ông L và ông H: Ông L và ông H khi thực hiện giao dịch dân sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Theo quy định tại Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Diện tích đất 230,1m^2 vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc chưa được sang tên cho ông Lê Quang H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, tại Điều 195 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định người không phải chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu. Thửa đất trên hiện ông L1 vẫn là chủ sở hữu hợp pháp, ông H không có sự ủy quyền của ông L1 nhưng tự ý chuyển nhượng là xâm phạm đến quyền và lợi ích của người khác.

Về nội dung của giao dịch dân sự ngày 29/5/2017 giữa ông L và ông H đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau

những gì đã nhận. Ông L chưa nhận diện tích đất chuyển nhượng, ông H đã nhận tiền đặt cọc của ông L là 30.000.000 đồng nên ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận.

Bà T là vợ ông H. Ông H thừa nhận số tiền 30.000.000 đồng ông dùng trong sinh hoạt gia đình, tuy nhiên bà T không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến, quan điểm về việc trên. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông L chỉ yêu cầu ông H, không yêu cầu bà T có trách nhiệm trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bị đơn:

Ngày 11/01/2018, trong lời khai tại Tòa án, ông H yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 19.400.000 đồng là số tiền ông H đã thanh toán cho người thuê căn nhà trên diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L trước thời hạn. Tòa án có hướng dẫn ông H làm đơn yêu cầu phản tố theo Thông báo ngày 16/5/2018, tiến hành thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bị đơn vẫn không có văn bản thể hiện ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh đối với yêu cầu của mình nên xem như từ bỏ quyền yêu cầu của mình.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 29/5/2017 giữa ông L và ông H vô hiệu, buộc ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận là 30.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 30.000.000đ x 5% = 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) theo khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Tạ Công L không phải chịu án phí nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 122, 123, 131, 195, 328, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Công L về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" đối với ông Lê Quang H.

1. Buộc ông Lê Quang H có trách nhiệm trả cho ông Tạ Công L số tiền nhận đặt cọc là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Quang H phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Tạ Công L số tiền 750.000đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0007517 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo đối với Bản án: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm . Đối với người vắng mặt thì thời hạn này tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-TAND tỉnh BR-VT;
-VKSND thành phố Bà Rịa;
-Chi cục THA DS thành phố Bà Rịa;
-Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Thị Mỹ Dung