TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Số: 45/2019/DS-ST
Ngày 28/6/2019
Về việc: "Tranh chấp về đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Ông Nguyễn Ban

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Thủy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa***:** ông Trương Vui - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2019 tại hội trường TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2019/TLST-DS, ngày 03 tháng 5 năm 2019 về việc: "Tranh chấp về đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2019/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 6 năm 2019 giữa.

1/ Nguyên đơn: Ông Lê Thái B - Sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn ND1, xã ĐP, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

2/ *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Bích T - Sinh năm 1993 (có mặt)
Địa chỉ: Khối QL4, phường ĐNT, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Bà Hàng Huệ Q - Sinh năm 1985 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khối 3, phường PH, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

+ Ông Huỳnh Văn C - Sinh năm 1994 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn AL1, xã TL, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 5 năm 2019 và các lời khai tại tòa nguyên đơn ông Lê Thái B trình bày: Vào ngày 09/3/2019 ông B đã thỏa thuận mua của bà T thửa đất số D4-9, diện tích 88,5m^2, đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị An Phú

Quý, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với giá 1.890.000.000 đồng. Ông B đã giao tiền đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.690.000.000 đồng hai bên thống nhất đến ngày 08/4/2019 cùng đến Phòng Công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Vào thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc ông B và bà T đều biết thửa đất số D4-9, diện tích 88,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Hàng Huệ Q và ông Phạm Hồng Th.

Đến ngày 08/4/2019 các bên đến Phòng Công chứng Hải Yến, thành phố Hội An để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Hàng Huệ Q, ông Phạm Hồng Th và ông Lê Thái B. Tuy nhiên do giấy ủy quyền của bà Q cung cấp không đảm bảo tính pháp lý nên Phòng Công chứng Hải Yến từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích 88,5m^2. Do không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng nên ông B quyết định không mua đất nữa và yêu cầu bà T hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc nhưng bà T không đồng ý.

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải hoàn trả cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận là: 200.000.000 đồng. Ông B không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn bà Ngô Thị Bích T trình bày: Vào ngày 09/3/2019 bà T có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc mua của ông C thửa đất số D4-09, diện tích 88,5m^2, thửa đất này ông C mua của bà Q. Sau khi thỏa thuận việc mua bán với ông C thì ngày 09/3/2019 bà T thỏa thuận bán lại cho ông B thửa đất diện tích 88,5m^2 mà bà T đã mua của ông C trước đó với số tiền 1.890.000.000 đồng, bà T đã nhận đặt cọc của ông B số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.690.000.000 đồng hai bên thống nhất đến ngày 08/4/2019 cùng đến Phòng Công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Vào thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc ông B, bà T và ông C đều biết thửa đất số D4-9, diện tích 88,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Hàng Huệ Q và ông Phạm Hồng Th.

Đến ngày 08/4/2019 các bên liên quan cùng đến Phòng Công chứng Hải Yến, thành phố Hội An để làm thủ tục Công chứng, tuy nhiên do giấy tờ bên chủ đất bà Q không đảm bảo tính pháp lý nên Phòng Công chứng không chấp nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Sau đó bà Q hứa sẽ sửa lại giấy tờ và hẹn đến ngày 09/4/2019 các bên ra phòng Công chứng Hải Yến ký hợp đồng chuyển nhượng lúc đó ông B trả lời để về hỏi ý kiến vợ tuy nhiên sau đó ông B điện thoại báo lại không mua nữa.

Nay ông B yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bà T đồng ý sẽ trả lại số tiền nêu trên cho ông B khi nào ông C trả lại số tiền đó cho bà T.

Người liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày: Vào trước ngày 09/3/2019 bà Q đã thỏa thuận miệng bán cho ông C thửa đất số D4-09, diện tích 88,5m^2 với giá 1.780.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận với bà Q ngày 09/3/2019 ông C bán lại diện tích 88,5m^2 cho bà T với giá 1.850.000.000 đồng, bà T giao cho ông C nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng hai bên hẹn nhau đến ngày 08/4/2019 đến Phòng Công chứng ký giấy tờ và giao số tiền còn lại.

Đến ngày 11/3/2019 ông C và bà Q tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng thì bà Q bán cho ông C diện tích 88,5m^2 với giá 1.780.000.000 đồng, ông C giao cho bà Q tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.480.000.000 đồng thống nhất đến ngày 08/4/2019 đến Phòng Công chứng ký giấy tờ và giao số tiền còn lại. Sau khi thỏa thuận mua, bán giao nhận tiền đặt cọc với ông C xong thì bà T lại thỏa thuận mua bán thửa đất này cho ông B, giá cả và tiền đặt cọc bao nhiêu không rõ.

Đến ngày 08/4/2019 các bên cùng đến Phòng Công chứng Hải Yến, thành phố Hội An để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hàng Huệ Q với người mua sau cùng là ông B. Tuy nhiên khi bà Q cung cấp giấy ủy quyền không đảm bảo tính pháp lý nên Phòng Công chứng Hải Yến từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định. Lỗi hoàn toàn thuộc về bà Q

Nay ông B khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc cho ông B thì việc đó là giữa bà T với ông B giải quyết với nhau. Tuy nhiên nếu bà Q trả lại tiền đã nhận đặt cọc cho ông C, thì ông C sẽ trả lại 200.000.000 đồng cho bà T.

Người liên quan bà Hàng Huệ Q trình bày tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Vào ngày 09/3/2019 bà Q đã thỏa thuận bán cho ông C thửa đất số D4-10, diện tích 92m^2 với giá 1.820.000.000 đồng, ông C đã giao cho bà Q tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.720.000.000 đồng thống nhất vào ngày 08/4/2019 đến Phòng công chứng ký giấy tờ và giao số tiền còn lại. Tuy nhiên đến ngày 11/3/2019 ông C giao thêm tiền đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng, bà Q nhận đặt cọc của ông C bán diện tích 92m^2 với tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

Đến ngày 11/3/2019 bà Q tiếp tục thỏa thuận bán cho ông C thửa đất số D4-09, diện tích 88,5m^2 với giá 1.780.000.000 đồng, ông C đã giao cho bà Q tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.480.000.000 đồng thống nhất vào ngày 08/4/2019 đến Phòng Công chứng ký giấy tờ và giao số tiền còn lại.

Thửa đất số D4-10, diện tích 92m^2 và thửa đất số D4-09, diện tích 88,5m^2 do bà Q và chồng là Phạm Hồng Th cùng đứng tên trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bán 2 thửa đất nêu trên được ông Th thống nhất và ủy quyền bằng văn bản cho bà Q được bán đất, nhận tiền đặt cọc và ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nhưng do thời điểm bán đất ông Th đang lao động xuất khẩu tại Hàn Quốc, nên khi làm giấy ủy quyền bà Q đã giả chữ ký của ông Th trong giấy ủy quyền và được UBND xã Bình Quế, huyện Thăng Bình ký xác nhận vào giấy ủy quyền.

Đến ngày 08/4/2019 theo thỏa thuận tại 2 hợp đồng đặt cọc bà Q mang giấy ủy quyền đến Phòng Công chứng Hải Yến, thành phố Hội An cùng với ông C để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên khi bà Q cung cấp giấy ủy quyền được UBND xã Bình Quế chứng thực thì Phòng Công chứng Hải Yến yêu cầu phải cung cấp hợp đồng ủy quyền thay cho giấy ủy quyền và Phòng Công chứng Hải Yến đã từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 2 thửa đất mà bà Q đã bán cho ông C.

Sau khi bị Phòng Công chứng Hải Yến từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà Q nói với ông C sẽ trực tiếp điện thoại cho chồng về ký giấy thì ông C

đồng ý, lúc đó bà Q chỉ làm việc với ông C không làm việc ông B cũng như người khác. Đến ngày 09/4/2019 chồng bà Q về Việt Nam sau đó đến ngày 11/4/2019 ông C điện thoại cho vợ chồng bà Q ra Phòng Công chứng Điện Nam-Điện Ngọc để ký hợp chuyển nhượng lô đất D4-09, diện tích 88,5m^2, vợ chồng bà Q và người khách của ông C đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng diện tích 88,5m^2, còn thửa đất diện tích 92m^2 cho ông C thêm thời gian và đến ngày 12/4/2019 ông C điện thoại cho vợ chồng bà Q ra Phòng Công chứng Điện Nam-Điện Ngọc cùng người mua để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 92m^2. Bà Q đã bán xong hai thửa đất nêu trên cho người khách mà ông C dẫn đến, tiền bán đất bà Q không nhận trực tiếp từ khách mua đất mà do ông C đã giao cho vợ chồng bà Q đủ số tiền còn lại là 3 tỷ đồng (vì giá bán 2 lô đất ban đầu là 3,6 tỷ đồng, bà Q đã nhận đặt cọc trước của ông C là 600.000.0000 đồng, số tiền còn lại ông C đã giao cho bà Q qua 2 ngày 11/4/2019 và 12/4/2019 là 3 tỷ đồng)

Nay ông B khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng có liên quan đến việc mua, bán thửa đất số D4-9, diện tích 88,5m^2 của bà Q đó là việc của ông B và bà T, không liên quan đến bà Q nên bà Q không có ý kiến.

Tóm tắc ý kiến của Kiểm sát viên

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thái B. Tuyên bố giao dịch dân sự ngày 09/3/2019 giữa ông B và bà T vô hiệu, buộc bà T phải hoàn trả cho ông B số tiền đã nhận đặt cọc là: 200.000.000 đồng. Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông B yêu cầu bà T hoàn trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp giao dịch dân sự về đặt cọc căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Hợp đồng đặt cọc được thực hiện tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn và nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Hàng Huệ Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 09/3/2019 bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B thửa đất số D4-9, tờ bản đồ số KT04/11, diện tích 88,5m^2, đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu đô thị An Phú Quý, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn với giá

1.890.000.000 đồng, bà T đã nhận đặt cọc của ông B số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.690.000.000 đồng hai bên thống nhất đến ngày 08/4/2019 cùng đến Phòng Công chứng ký hồ sơ chuyển nhượng và giao nhận số tiền còn lại. Vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc thửa đất diện tích 88,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Hàng Huệ Q và ông Phạm Hồng Th.

Xét giao dịch dân sự giữa ông B và bà T có hiệu lực pháp luật hay không thì thấy: Ông B và bà T khi thực hiện giao dịch dân sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các đương sự tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên căn cứ Điều 168, 188 Luật Đất đai 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. Vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc thửa đất diện tích 88,5m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Hàng Huệ Q và ông Phạm Hồng Th, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 88,5m^2 nên bà T 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 quy định người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu, thửa đất diện tích 88,5m^2 không phải tài sản của bà T, không có sự ủy quyền của chủ sở hữu nhưng bà T đã bán tài sản của người khác là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu.

Về nội dung giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 09/3/2019 giữa ông B và bà T đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối chiếu với quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 09/3/2019 giữa ông B và bà T đã vi phạm điều cấm của pháp luật thì vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 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 B chưa nhận diện tích đất chuyển nhượng, bà T đã nhận tiền đặt cọc của ông B 200.000.000 đồng nên bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông B và tại phiên tòa hôm nay bà T đồng ý hoàn trả cho ông B số tiền đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng nên HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xác định giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 09/3/2019 giữa bà T và ông B vô hiệu, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Ông B không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[4] Về án phí: Căn cứ Luật phí và lệ phí, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Bà T phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 227, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, 122, 123, 131, 195, 468 Bộ

luật Dân sự, Điều 168, 188 Luật Đất đai, Luật phí và lệ phí, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Tuyên bố giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 09/3/2019 giữa ông Lê Thái B và bà Ngô Thị Bích T vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị Bích T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Thái B số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Về án phí: Bà Ngô Thị Bích T phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Thái B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số: 0001863, ngày 03/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 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.

Trong 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 thoả 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.

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa gửi đến./

Nơi nhận:
- Những người TGTT;
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung