TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số:**17**/2020/DS-ST
Ngày: 24-9-2020
v/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Lê Đức Sơn;

2. Ông Nguyễn Văn Thiện

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129A/2020/TLST- DS, ngày 30/6/2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 126/2020/QĐXXST-DS ngày 10/9/2020;giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975.Có mặt;

Trú tại: Số nhà 209, đường ĐT 766, thôn X, xã NC, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị O, sinh năm 1995. Có mặt

Trú tại: Số nhà 12, đường số 65, thôn Y, xã NC, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Kim H, sinh năm: 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975.Có mặt;

Trú tại: cùng trú số nhà 209, đường ĐT 766, thôn X, xã NC, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2020, bản khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông và bà Đỗ Thị O là chỗ quen biết, do có làm ăn mua bán đất với nhau. Ngày 28/4/2020 bà Đỗ Thị O có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông diện tích đất 4.000m^2, đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Đức Tài, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Khi thỏa thuận có lập thành văn bản đề ngày 28/4/2020, tại văn bản đánh nhầm diện tích thành 400m^2. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Cùng ngày lập văn bản ông C đã giao cho bà O số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc. Ông C cam kết trong thời hạn 30 ngày ông sẽ giao đủ số tiền còn lại, bà O sẽ mời chủ đất đến ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên sau thời hạn cam kết, ông C phát hiện phần diện tích đất giao dịch với bà O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cao su Bình Thuận, vì vậy giao dịch giữa ông C và bà O không thể thực hiện được.Văn bản xác nhận ngày 28/4/2020 bản gốc ông đã làm thất lạc, phía sau tờ giấy xác nhận không ghi thông tin gì khác, ông và bà O không thỏa thuận nội dung gì khác.

Ông C xác nhận bà O có chuyển khoản cho ông số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 18/5/2020. Tuy nhiên số tiền chuyển khoản này là tiền ông đặt cọc cho bà O để mua lô đất tại xã Đông Hà vào ngày 28 tết nguyên đán năm 2020. Hợp đồng đặt cọc được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Trang, sau đó giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành công, vì vậy bà O đã chuyển trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận. Bà O trả nhiều lần, gồm có chuyển khoản và trả bằng tiền mặt, cụ thể ông không nhớ chính xác là những ngày nào.Sau khi bà O trả đủ tiền cọc thì ông đã trả lại hợp đồng đặt cọc cho bà O.

Ngoài ra ông C xác nhận ông và bà O đã thỏa thuận về việc cấn nợ cho ông Nguyễn Trường T, sinh năm: 1984; trú tại khu phố 4, thị trấn Võ Xu, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận số tiền 50.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu bà O phải trả số tiền đặt cọc còn lại cho ông là 150.000.000 đồng.

Số tiền này là tài sản chung của ông và bà Võ Thị Kim H.

Tại bản khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tạ phiên tòa bị đơn bà Đỗ Thị O trình bày: Ngày 27/4/2020 thông qua sự giới thiệu của ông Hoàng Văn T, ông C và bà có thỏa thuận về việc sang nhượng thửa đất có diện tích 4000m^2, đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Đức Tài, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Lô đất này là đất bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Kim Loan, bà chỉ đặt cọc cho bà Loan, chưa làm thủ tục chuyển nhượng, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Bà và ông C thống nhất giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Cùng ngày 27/4/2020 bà có nhận của ông C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, khi nhận có lập văn bản xác nhận nhưng ghi nhầm ngày và diện tích (ngày 27/4/2020 ghi thành ngày 28/4/2020; diện tích là 4.000m^2, ghi thành 400m^2). Đồng thời ông C yêu cầu bà ghi 200.000.000 đồng tiền cọc thành 2 khoản, một khoản là vay của ông C 100.000.000 đồng, một khoản là nhận tiền đặt cọc của ông C 100.000.000 đồng nhằm mục đích nếu hợp đồng chuyển nhượng không thành thì bà phải trả lại ông C 100.000.000 đồng tiền vay. Khi nhận chuyển nhượng ông C có biết việc đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C và bà thỏa thuận 30 ngày sau ông C phải giao đủ tiền, bà O sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận nêu trên. Đến ngày 02/5/2020 ông C thỏa thuận bán lại lô đất đã đặt cọc cho một người tại Tánh Linh nhưng không thành nên ông C không có tiền để giao cho bà. Ông C yêu cầu bà trả lại

100.000.000 đồng tiền vay và xin lại 50.000.000 đồng tiền cọc thì bà đồng ý. Vì vậy ngày 18/5/2020 bà đã chuyển khoản trả cho ông C số tiền 100.000.000 đồng và thỏa thuận cấn nợ cho ông T số tiền 50.000.000 đồng. Trước đây bà và ông C có giao dịch mua bán đất với nhau nhiều lần, bà cũng có chuyển khoản, trả tiền bằng tiền mặt để trả lại tiền cho ông C, nhưng tất cả giao dịch đã kết thúc vào tháng 3/2020. Nay ông C khởi kiện yêu cầu bà trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc thì bà không đồng ý. Vì bà đã trả tiền đầy đủ cho ông C.

Nội dung, tình tiết các đương sự thống nhất với nhau: Ông C có giao cho bà O số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó giữa bà O, ông C và ông Nguyễn Trường T thỏa thuận bà O trả cho ông T 50.000.000 đồng thay cho ông C.

Nội dung, tình tiết các đương sự không thống nhất: Theo ông C bà O còn nợ tiền cọc của ông C 150.000.000 đồng. Tờ giấy Văn bản xác nhận hai bên không có ghi nội dung thỏa thuận gì ở mặt sau của tờ Văn bản thỏa thuận. Theo bà O thì sau khi nhận số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lại như sau: Trong số tiền 200.000.000 đồng ông C giao cho bà O, thì 100.000.000 đồng chuyển sang tiền vay, 100.000.000 đồng là tiền cọc. Nếu giao dịch không thành công, bà O chỉ trả lại cho ông C 50.000.000 đồng tiền cọc, ông C chấp nhận mất 50.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó bà O đã trả cho ông C 100.000.000 đồng tiền vay qua số tài khoản của ông C. Nay bà O không nợ gì ông C.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Phần thủ tục: Kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán tuân thủ đúng quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định.

Phần nội dung: Qua các tài liệu và tại phiên tòa hôm nay thể hiện hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/4/2020, giữa bà O và ông C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất ở khu phố 7, thị trấn Đức Tài là vô hiệu, vì đất này không thuộc quyền sử dụng của bà O. Do đó buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Các

bên thống nhất việc cấn trừ cho ông T 50.000.000 đồng, bà O chuyển khoản cho ông C 100.000.000 đồng vào ngày 18/5/2020, vậy buộc bà O trả lại cho ông C 50.000.000 đồng là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về phần thủ tục: Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, yêu cầu của nguyên đơn và nội dung vụ án xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giao dịch giữa ông C và bà O về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu phố 7, thị trấn Đức Tài, huyện Đ vào ngày 27/4/2020 (nhưng ghi thành 28/4/2020) là vô hiệu hoàn toàn, theo Điều167, 168 Luật Đất đai; Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự. Bởi vi phạm về chủ thể và đối tượng giao dịch: Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất chưa được cấp quyền sử dụng và không phải là quyền sử dụng đất của bà O, khi bà O thực hiện việc chuyển nhượng đất này cho ông C cũng không có giấy ủy quyền của người quản lý đất hợp pháp. Vì vậy căn cứ vào Điều 131 Bộ luật Dân sự để buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Lỗi trong trường hợp này thuộc về hai bên, vì cả hai đều biết quyền sử dụng đất- đối tượng chuyển nhượng không phải của bà O và bà O cũng không được người quản lý đất ủy quyền.

[4]Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sư vô hiệu: Số tiền ông C giao cho bà O là 200.000.000 đồng. Hai bên thống nhất là bà O trả nợ cho ông Nguyễn Trường T 50.000.000 đồng thay cho ông C, còn lại 150.000.000 đồng.Bà O cho rằng sau khi nhận tiền cọc 200.000.000 đồng vào ngày 27/4/2020, thì bà O và ông C thỏa thuận bà O vay của ông C 100.000.000 đồng và tiền cọc là 100.000.000 đồng; thỏa thuận này được ghi vào phía sau tờ giấy Văn bản xác nhận và bà O yêu

cầu ông C phải cung cấp bản gôc của tờ giấy Văn bản xác nhận, nhưng ông C không cung cấp, mặc dù Tòa án cũng có yêu cầu, nên lời khai này của bà O là có căn cứ. Đến ngày 2/5/2020 giữa ông C và bà O không thực hiện được giao dịch, nên ông C yêu cầu bà O trả lại 100.000.000 đồng tiền vay và 50.000.000 đồng tiền cọc, ông C chấp nhận mất 50.000.000 đồng. Sau đó bà O chuyển trả cho ông C 100.000.000 đồng tiền vay vào ngày 18/5/2020 qua số tài khoản của ông C 102602797979 tại ngân hàng Vietinbank là có căn cứ; bởi bà O có cung cấp chứng cứ là Thông tin chi tiết giao dịch, thể hiện ngày 18/5/2020 tài khoản của ông C nhận 100.000.000 đồng từ tài khoản của bà O. Ông C cho rằng số tiền bà O chuyển khoản 100.000.000 đồng là tiền cọc bà O hoàn lại cho ông C trong hợp đồng đặt cọc ngày 28 tết (nhằm ngày 22/01/2020) là không thuyết phục, vì: Nếu bà O còn nợ tiền cọc của ngày 22/1/2020, thì tại sao ông C không đưa vào số tiền này để đặt cọc ngày 27/4/2020; lời khai của ông C và bà O điều thể hiện là bà O đã chuyển trả cho ông C với số tiền hơn 200.000.000 đồng. Đồng thời bà O trả nợ thay cho ông C 50.000.000 đồng qua cho ông T, nên bà O chỉ còn giữ 50.000.000 đồng tiền cọc. Theo bà O, vào ngày 2/5/2020 khi thực hiện được giao dịch dân sự ông C chỉ yêu cầu bà O trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và chấp nhận mất 50.000.000 đồng tiền cọc, ông C thì không thừa nhận việc này, nhưng bà O không có chứng cứ chứng minh, nên không thể chấp nhận yêu cầu của bà O. Vì vậy cần buộc bà O trả lại lại cho ông C số tiền 50.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng, bác yêu cầu số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp và đúng quy định tại Điều 131, 328 Bộ Luật dân sự 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:Khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39,khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai, Điều 117, 123, 131,328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc bà Đỗ Thị O phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim H số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông C, bà H cho đến khi thi hành án xong, bà O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí đối với phần khởi kiện không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003742 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ án phí. Bà Đỗ Thị O phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự và người đại diện có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 24/9/2020, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4.Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 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./

***Nơi nhận*:**
VKSND huyện;
-THADS huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thái