

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 28 - 3 - 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Vinh và ông Hoàng Thanh Diện

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thục Trinh - Thư ký Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2023/TLST- TCDS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-TCDS ngày 07 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Sỹ Đ, sinh năm 1994

Nơi cư trú: Xóm 7, xã X, huyện N, tỉnh Nghệ An;

Nơi làm việc: Số 42 Hùng Vương, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: Anh Trần Văn T, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Tổ dân phố B, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Nguyễn Sỹ Đức trình bày:

Do mối quan hệ quen biết với anh Trần Văn T nên ngày 14/10/2023 anh và anh Trần Văn T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán 02 lô đất tách ra từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình với diện tích lần lượt là B1 (7x20) m² và B2 (8x20) m². Giá bán dự định hai lô đất là 750.000.000 đồng. Quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất đặt cọc 100.000.000 đồng (chia làm 02 đợt).

Nhưng do điều kiện tài chính không đủ nên anh chỉ lấy 01 lô đất B1 với giá 350.000.000 đồng và thỏa thuận đặt cọc là 70.000.000 đồng. Đến ngày hẹn chuyển nhượng đất vì một số lý do cá nhân nên anh và anh T chưa thể gặp nhau để chuyển nhượng đất. Đến ngày 15/3/2023, anh và anh T mới cùng nhau đi đến Văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng đất thì phát hiện diện tích đất không đúng như anh T đã nói nên anh quyết định không lấy lô đất nói trên và yêu cầu anh T trả lại tiền đặt cọc. Từ đó đến nay anh T chỉ trả được cho anh số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Vì vậy anh yêu cầu Tòa án buộc anh T trả lại cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn anh Trần Văn T trình bày:

Do mối quan hệ quen biết nên anh và anh Nguyễn Sỹ Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán 02 lô đất B1 (7x20) m² và B2 (8x20) m² tách từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình, với tổng số tiền là 750.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, chia làm 02 đợt. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ chỉ đưa cho anh 70.000.000 đồng và đây dựa mãi không đưa cho anh đủ số tiền 100.000.000 đồng. Để thực hiện đúng nghĩa vụ số tiền đã thỏa thuận với chủ đất nên anh phải đứng ra bù số tiền đặt cọc còn lại cho chủ đất. Đến khi đến Văn phòng công chứng thì anh Đ chỉ muốn lấy 01 lô vì không đủ tiền thì anh cũng đồng ý và tạo điều kiện cho anh Đ lấy 01 lô. Nhưng khi công chứng thấy thiếu 2,2m² đất (do bị trừ một ít đất hành lang giao thông nên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện là 137,8m²). Sau khi giải thích thì anh Đ không đồng ý và đòi lại số tiền cọc. Mặc dù bên chủ thửa đất có nói sẽ giảm lại tiền theo yêu cầu của anh Đ nhưng anh Đ không đồng ý và chỉ muốn lấy lại tiền cọc. Vì là bên trung gian, không muốn mối quan hệ xấu đi nên anh có đưa ra phương án giải quyết là anh sẽ để lại cho anh Đ 01 lô đất khác trị giá 150.000.000 đồng và anh Đ chỉ cần đưa anh số tiền 50.000.000 đồng nữa để lấy đất, nhưng anh Đ vẫn không đồng ý. Sau đó, anh vay mượn trả cho anh Đ số tiền 20.000.000 đồng. Nay anh Đ khởi kiện đề nghị anh trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng thì anh không đồng ý vì anh chỉ là bên trung gian.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Trần Văn T đề nghị Tòa án triệu tập chủ thửa đất nói trên để làm việc. Tuy nhiên, anh T không cung cấp địa chỉ cụ thể nên Tòa án không thể tiến hành triệu tập đương sự đến làm việc theo yêu cầu của anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên Tòa:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn anh Nguyễn Văn T có địa chỉ cư trú tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

- Về quan hệ pháp luật: Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Nguyễn Sỹ Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn là anh Trần Văn T hoàn trả số tiền đặt cọc do vi phạm nghĩa vụ. Đây là tranh chấp phát sinh trong giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

- Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn anh Trần Văn T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh Trần Văn T trả lại số tiền đặt cọc còn lại 50.000.000 đồng, thấy rằng:

Căn cứ vào Giấy nhận đặt cọc ngày 14/10/2022, lời trình bày tại đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Sỹ Đ, của bị đơn anh Trần Văn T có cơ sở xác định: ngày 14/10/2022, giữa anh Nguyễn Sỹ Đ và anh Trần Văn T có giao dịch với nhau bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc, về việc mua bán 02 lô đất B1 (7x20) m² và B2 (8x20) m² tách từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Giá bán chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, hai bên thống nhất đặt cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng hai bên thống nhất anh Đ chỉ mua 01 lô đất nên đã đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng và anh T thừa nhận đã nhận 70.000.000 đồng số tiền đặt cọc.

Tại thời điểm đặt cọc, đối tượng đặt cọc là 02 lô đất B1 (7x20) m² và B2 (8x20) m² tách từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình không thuộc quyền sử dụng của anh T. Quá trình giải quyết vụ án, anh T đề nghị Tòa án triệu tập chủ thửa đất nói trên để làm việc. Tuy nhiên, anh T không cung cấp địa chỉ cụ thể nên Tòa án không thể tiến hành triệu tập đương sự đến làm việc theo yêu cầu của anh T; anh T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc anh được chủ sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên ủy quyền để thực hiện các giao dịch đối với thửa hai

đất này. Vì vậy, việc anh T ký kết Hợp đồng đặt cọc với anh Đ nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên là vi phạm pháp luật.

Theo quy định tại các Điều 117, 123 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013 thì Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai lô đất tách từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình giữa anh Nguyễn Sỹ Đ và anh Trần Văn T vào ngày 14/10/2022 là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó anh T phải trả lại cho anh Đ số tiền đặt cọc đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Sỹ Đ về việc buộc anh Trần Văn T hoàn trả cho anh số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng còn lại là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[3] Về án phí: Anh Trần Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 264, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ 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”

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Sỹ Đ.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa anh Nguyễn Sỹ Đ và anh Trần Văn T về việc đặt cọc để chuyển nhượng hai lô đất B1 và B2 tách từ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 10 tại thôn X, xã P, huyện L, tỉnh Quảng Bình là vô hiệu.

Buộc anh Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Sỹ Đ số tiền 50.000.000 đồng (Năm 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, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự”.

2. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Trần Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng để nộp ngân sách nhà nước. Trả lại cho anh Nguyễn Sỹ Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003668 ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3. Án xử sơ thẩm, các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (đối với người có mặt) và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án (đối với người vắng mặt).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKS nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Tướng Thị Hà

