

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH HÓA
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 15/4/2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH HOÁ, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Thiện Hoàng;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tâm;
2. Ông Phạm Đức Tuế.

Thư ký phiên toà: Ông Trần Thanh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Đại Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên, tham gia phiên toà: Ông Đinh Ngọc Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2023/TLST-DS ngày 04/12/2023 về việc “ Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST- DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đỗ Nguyên L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 11A tổ 52, phường TM, quận HM, thành phố HN, (có mặt).

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: TDP TA, thị trấn CC, huyện ĐH, tỉnh TN, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 05/10/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn anh Đỗ Nguyên L trình bày:*

Do quen biết với nhau qua mạng xã hội và có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 12/6/2023 giữa Anh L và Anh Đ đã ký hợp đồng đặt cọc, mục đích để giao kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, số 12, số 13 tờ bản đồ số 236/15 có tổng diện tích là 292.900m² đất đồi rừng, tại xóm Làng Bấy, xã Tân Dương, huyện Định

Hoá, tỉnh Thái Nguyên với giá là 2.800.000.000 đồng. Anh L đã chuyển khoản 50.000.000 đồng đặt cọc cho Anh Đ để làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc Anh L và Anh Đ đều biết diện tích đất, thửa đất nêu trên không phải là thuộc quyền sở hữu của Anh Đ mà của hộ ông Phùng Văn Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 241483 ngày 25/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Định Hoá. Qua Zalo, điện thoại Anh Đ nói là chủ sử dụng đất đã uỷ quyền cho Anh Đ làm hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên đã ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó một thời gian không thấy Anh Đ làm được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng đặt cọc đã ký, khi Anh L hỏi thì Anh Đ cho biết chủ sở hữu đất không đồng ý để Anh Đ làm thủ chuyển nhượng đất mà bảo Anh L gặp chủ đất để làm việc. Ngày 05/10/2023 Anh Đ đã trả lại cho Anh L 10.000.000 đồng, số tiền còn lại là 40.000.000 đồng. Theo nội dung đơn khởi kiện, Anh L yêu cầu Anh Đ phải trả cho Anh L số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 90.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ngày 29/3/2024 Anh Đ đã trả được thêm 10.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tại phiên tòa ngày hôm nay Anh L yêu cầu Anh Đ trả số tiền đặt cọc còn lại là 30.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc Anh L tự nguyện không yêu cầu.

** Trong quá trình giải quyết và tại đơn xin xét xử vắng mặt bị đơn anh Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Anh Đ xác định, ngày 12/6/2023 giữa Anh L và Anh Đ có ký hợp đồng đặt cọc, Anh Đ đã nhận số tiền đặt cọc với tổng số tiền 50.000.000 đồng của Anh L nhằm bảo đảm việc giao kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 292.900m² đất đồi rừng đối với thửa đất số 10, số 12, số 13 tờ bản đồ số 236/15, tại xóm Làng Bảy, xã Tân Dương, huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng như Anh L trình bày là đúng. Lý do là Anh Đ được chủ đất đồng ý cho giao bán, tìm khách hàng và cho làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó ông Đồng không đồng ý, không nhờ Anh Đ đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng đất nữa, anh không thực hiện được như hợp đồng đặt cọc đã ký với Anh L. Anh Đ xác định Anh Đ và Anh L tuy biết trước nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với nội dung đất thuộc quyền sở hữu của Anh Đ, nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh L như nội dung hợp đồng đặt cọc là sai, không đúng quy định của pháp luật. Ngày 05/10/2023 Anh Đ đã trả lại cho Anh L 10.000.000 đồng, ngày 29/3/2024 trả thêm 10.000.000 đồng. Số tiền nhận đặt cọc còn lại là 30.000.000 đồng Anh Đ sẽ có trách nhiệm trả lại cho Anh L. Đối

với số tiền phạt cọc Anh L yêu cầu là 50.000.000 đồng Anh Đ không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét.

Trước khi nghị án, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật 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, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo pháp luật tố tụng. Việc cấp giao tổng đạt văn bản tố tụng, việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, thủ tục tố tụng, thực hiện quyền, nghĩa vụ của đương sự đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ có trong vụ án và được tranh tụng công khai tại phiên tòa đại diện VKS xác định:

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/6/2023 giữa anh Đỗ Nguyên L và anh Nguyễn Văn Đ được lập thành văn bản, các bên đương sự đều thừa nhận. Tuy nhiên khi ký hợp đồng các bên đương sự đều biết thửa đất không thuộc quyền sở hữu của bên nhận đặt cọc là Anh Đ (bị đơn) mà của người khác mà vẫn ký hợp đồng, do vậy hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Căn cứ Điều 131, 328, 357, 468 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh Nguyễn Văn Đ phải hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc còn lại cho anh Đỗ Nguyên L.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mà bị đơn có nơi cư trú tại huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp lấy lời khai của đương sự, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay có sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Anh Đ là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Nguyên L xét thấy:

Ngày 12/6/2023 giữa anh Đỗ Nguyên L và anh Nguyễn Văn Đ có thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có ghi mục đích để mua bán các thửa đất số 10, 12, 13, cùng tờ bản đồ số 236/15, diện tích 292.900m² tại xóm Làng Bầy, xã Tân Dương, huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 241483, do Ủy ban nhân dân huyện Định Hoá cấp ngày 25/12/2007 cho hộ ông Phùng Văn Đồng, với giá là 2.800.000.000 đồng được các bên đương sự thừa nhận là đúng sự việc. Anh Đ trình bày được chủ đất cho phép đăng giao, bán đất, uỷ quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Anh Đ và Anh L đều thừa nhận chủ đất không biết việc các anh ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Tại thời điểm đặt cọc thì các thửa đất nêu trên không thuộc quyền sở hữu của bị đơn Anh Đ như trong hợp đồng. Anh Đ, Anh L đều biết như vậy mà vẫn ký Hợp đồng đặt cọc với nhau là không đúng chủ thể, vi phạm điều cấm của pháp luật, đối tượng của hợp đồng đặt cọc Anh Đ và Anh L không thể thực hiện được. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 12/6/2023 giữa bên đặt cọc là anh Đỗ Nguyên L và bên nhận đặt cọc là anh Nguyễn Văn Đ có đối tượng không thể thực hiện được là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 385, 407, 408 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên toà ngày hôm nay anh Đỗ Nguyên L rút một phần yêu cầu khởi kiện. Anh L yêu cầu Anh Đ phải trả số tiền phạt cọc còn lại chưa trả là 30.000.000 đồng và không yêu cầu tiền phạt cọc và không có yêu cầu nào khác. Xét yêu cầu của Anh L là có căn cứ, phù hợp ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát, cần được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273, Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 385, 407, 408, 468 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Đỗ Nguyên L đối với anh Nguyễn Văn Đ.

Buộc anh Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc còn lại là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) cho anh Đỗ Nguyên L.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung ngân quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho anh Đỗ Nguyên L 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006165 ngày 29/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt, báo cho biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được niêm yết hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận: T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Định Hóa (2 bản);
- Chi cục THADS huyện Định Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thiện Hoàng