

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 06/2019 /DS-ST

Ngày: 21/11/2019

V/v: “*Tranh chấp tiền cọc
chuyển nhượng QSD đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Trung Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Trịnh Xuân Tháp

- Ông Huỳnh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa: Ông Cao Kỳ Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở TAND huyện Vĩnh Cửu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 76/2019/TLST-DS ngày 24/6/2019 về việc: “*Tranh chấp tiền cọc chuyển nhượng QSD đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXX-DS ngày 11/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 112/2019/QĐHPT-DS ngày 06/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích N, sinh năm 1956

Trú tại: 3/21A, KP5, phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967

Trú tại: 325/21, hẻm 325, Hương Lộ 15, ấp 1, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(Bà N có mặt, ông L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2019 và lời khai có tại hồ sơ nguyên đơn bà Nguyễn Bích N trình bày:

Vào ngày 07/5/2019 bà có gặp ông Nguyễn Văn L để thỏa thuận mua thửa đất số 905 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.503m² với giá 1,6 tỷ đồng, sau khi thỏa thuận thì bà có đặt Cọc cho ông Nguyễn Văn L 05 chỉ vàng 9999 để mua thửa đất trên hai bên thống nhất thỏa thuận 10 ngày sau tức ngày 17/5/2019 bà sẽ tiếp tục đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau khi bà đặt cọc xong thì ông L sẽ trả lại cho bà 5 chỉ

vàng đã đặt cọc. Nếu hết ngày 17/5/2019, bà không hoàn thành việc đặt cọc thì bà sẽ mất cọc 05 chỉ vàng, nếu trong thời hạn trên ông L bán cho người khác thì phải bồi thường gấp đôi 05 chỉ vàng.

Sau khi đặt cọc cho ông L, ông L cho bà số điện thoại của chủ đất là ông H để liên hệ việc mua bán đất nhưng không liên hệ được. Ông L hẹn hôm sau gặp mặt chủ đất rồi đặt cọc luôn. Sau đó bà về nhà xem lại bản đồ quy hoạch thì đất bị quy hoạch giao thông mất 140m² chứ không phải là 46m² như ông L nói, như vậy ông L đã lừa dối bà về diện tích đất bị quy hoạch giao thông. Vì ông L nói dối bà, nên bà đề nghị ông L trả lại số vàng, nhưng ông L nói đã đưa cho chủ đất là ông H, nhưng thực tế ông L không đưa cho ông H. Sau đó bà làm đơn tố cáo ra Công an xã, tại Công an xã ông L thừa nhận có nhận số vàng trên và ông đang giữ và đồng ý trả lại cho bà số vàng đã nhận, nhưng đến ngày hẹn ông L cố tình dây dưa không chịu trả. Vì vậy buộc bà phải làm đơn đến Tòa án huyện Vĩnh Cửu khởi kiện ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm trả lại cho bà số vàng đã nhận là 5 chỉ vàng 9999 và yêu cầu bồi thường gấp đôi.

Tại phiên tòa bà thay đổi yêu cầu đề nghị ông L phải trả lại 5 chỉ vàng đã nhận và không yêu cầu phạt cọc.

* Tại Tòa không có lời khai của ông L tại Tòa án.

* Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định; ông L và bà N có làm giấy đặt cọc được các bên thừa nhận tại Công an xã là có thật việc đặt cọc, nhưng việc đặt cọc này là vô hiệu. Vì ông L không phải là chủ đất, nên không thể tiến hành đặt cọc. Nay tại phiên tòa bà N xin rút lại phần phạt cọc chỉ yêu cầu ông L trả lại 05 chỉ vàng đã nhận, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N. Vì vậy buộc ông L phải trả lại cho bà N 5 chỉ vàng đã nhận.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí ông L phải chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1]. Về tố tụng:

1.1. Áp dụng Điều 26; 35; 39 Bộ luật TTDS năm 2015 quy định căn cứ vào nơi cư trú của bị đơn, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

1.2. Về tư cách tố tụng: Bà N xác định đây là tài sản riêng của bà bỏ ra không liên quan đến ai khác, được chồng bà xác nhận, hiện tại bà chỉ khởi kiện một mình ông L, không còn ai khác liên quan đến vụ án.

1.3. Đối với ông H là chủ thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau và giao nhận vàng với nhau, ông H không biết, nay ông L đồng ý trả lại cho bà N số vàng đã nhận, việc giao nhận tiền và trả lại tiền giữa hai bên không liên quan gì đến ông H, nên không xác định ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.4. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông L nhiều lần, nhưng ông L đều vắng mặt đây được coi như ông L tự tước bỏ quyền trình bày tại Tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt ông L.

2] Về nội dung:

2.1. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích N đề nghị Tòa án buộc ông L phải có trách nhiệm trả lại cho bà số vàng đã nhận đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng QSD đất, nên xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp tiền cọc chuyển nhượng QSD đất”*.

2.2. Đối với việc đặt cọc giữa bà Nguyễn Bích N với ông Nguyễn Văn L được các bên thừa nhận và thỏa thuận trả lại 5 chỉ vàng 999 tại Công an xã được Công an xã lập biên bản về việc thỏa thuận trả lại, nên việc đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là có thật.

2.3. Tại hồ sơ bà N đề nghị Tòa án buộc ông L phải trả lại cho bà 5 vàng 9999 và bồi thường gấp đôi số vàng đã nhận. Nay tại phiên tòa bà thay đổi yêu cầu, đề nghị ông L trả lại cho bà 5 chỉ vàng đã nhận và không yêu cầu bồi thường tiền cọc.

2.4. Tại đơn khởi kiện bà N xác định ông L yêu cầu bà đặt cọc 5 chỉ vàng làm tin, sau 10 ngày lên làm thủ tục đặt cọc thì ông L sẽ trả lại cho bà số vàng này. Như vậy số vàng này bà đặt cọc làm tin chứ không phải đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất.

2.5. Đối với giấy đặt cọc ngày 07/5/2019 thể hiện bên bán là ông Nguyễn Văn L và bên mua là bà Nguyễn Bích N thỏa thuận mua thửa đất số 905 tờ bản đồ số 16 có diện tích là 1.503m², nhưng thửa đất trên không phải của ông L, theo bà N xác định thửa đất trên là của ông Huỳnh Thái H. Như vậy ông H mới có quyền thỏa thuận và nhận đặt cọc từ bà N, còn việc đặt cọc và nhận cọc của ông L với bà N là trái quy định của pháp luật. Vì bà N xác định ông L chỉ là môi giới, nhưng hai bên lại ký giấy đặt cọc mua bán đất với nhau, nên giấy đặt cọc này bị vô hiệu về nội dung.

2.6. Đối với lời trình bày của ông H là chủ thửa đất, các bên thỏa thuận mua bán, ông H cho rằng ông đã bán lại cho em trai ông là Huỳnh Hiếu M, ông không giao cho ông L bán giùm đất mà do ông L là cò đất nên rao bán, ông bán cả 2 thửa đất chứ không bán 1 thửa như ông L rao bán, ông cũng không nhận tiền từ bà N, ông L cũng không giao tiền cho ông như các bên đang tranh chấp. Xét thấy ông H là chủ đất không có giấy tờ gì bàn giao cho ông L mua bán thửa đất trên và việc giao nhận tiền giữa hai bên cũng không liên quan gì đến ông H.

2.7. Đối với lời trình bày của ông L tại Công an xã, ông xác định ông là cò đất, và ông có nhận của bà N 5 chỉ vàng 9999 như bà N trình bày, ông có hứa với bà N sẽ trả lại cho bà N 5 chỉ vàng 9999 vào ngày 25/5/2019, nhưng ông xin hẹn lại

vào ngày 30/5/2019 ông sẽ trả cho bà N nhưng bà N không đồng ý. Xét thấy việc ông L thừa nhận có nhận và hứa trả cho bà N 5 chỉ vàng 9999 như bà N trình bày là có cơ sở.

2.8. Đối với việc nhận tiền cọc của ông L tại biên bản làm việc của Công an xã ông L cũng thừa nhận là không đưa số vàng này cho ông H, lời trình bày của ông L phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà N, nên lời trình bày của ông L có cơ sở.

2.9. Qua xác minh tại Công an huyện Vĩnh Cửu. Tại văn bản số: 1400/CAH-ĐTTH của cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Vĩnh Cửu cho biết từ đầu năm 2019 đến nay không thụ lý giải quyết tin báo về tội phạm nào liên quan đến đơn tố cáo của bà Nguyễn Bích N tố cáo ông Nguyễn Văn L chiếm đoạt 5 chỉ vàng, phù hợp với lời trình bày của bà N là không yêu cầu Công an huyện giải quyết, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết.

2.10. Qua xác minh giá vàng tại thời điểm xét xử ngày 21/11/2019 đối với giá vàng 9999 có giá trung bình là 41.500.000 đồng/lượng.

2.11. Tại phiên tòa bà N đề nghị Tòa án tuyên buộc ông L trả lại 5 chỉ vàng 9999 đã nhận còn đối với tiền phạt cọc bà N không yêu cầu nữa, nên được ghi nhận.

2.12. Từ những nhận định trên xét thấy việc đặt cọc giữa bà Nguyễn Bích N với ông Nguyễn Văn L vô hiệu về nội dung. Do vậy việc đặt cọc này bị vô hiệu. Nên buộc ông L phải trả lại tài sản đã nhận cho bà N là 5 chỉ vàng 9999 trị giá thành tiền là 20.750.000 đồng.

4]. Về án phí: Do yêu cầu của bà N được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 20.750.000 đồng x 5% = 1.037.500 đồng.

Bà N trên 60 tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí, nên không xem xét.

5]. Xét quan điểm của VKS phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; khoản 2, Điều 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; 127; khoản 2, Điều 131; 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. [Nghị quyết số 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:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất ngày 07/5/2019 giữa bà Nguyễn Bích N với ông Nguyễn Văn L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Bích N số tiền là 20.750.000 đồng.

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, bên 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Ông L phải chịu 1.037.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 thỏa thuận thi hành, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Bà N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Riêng ông L vắng mặt tại phiên tòa, nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- VKSND H. Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND tỉnh ĐN;
- THADS H. Vĩnh Cửu;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Lưu Trung Chiến

