TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 02/2018/DSST
Ngày 02 – 3 - 2018
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 BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Vũ Thị Dung
2. Ông Nguyễn Thế Hợp

Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên

.

Ngày 02 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 45/2017/TLST – DS, ngày 24 tháng 10 năm 2017, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXX - ST ngày 16 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐST ngày 06/02/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Xuân H, sinh năm 1969 (vắng mặt)
Hộ khẩu thường trú: 2491/21 Phạm Thế H, phường 7, quận 8, thành phố HCM
Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 104 Chu Văn A, phường 26, quận BT, TP HCM
Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Xuân H:
Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1992 (có mặt)
Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 104 Chu Văn An, phường 26, quận BTh, TP HCM. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08 tháng 6 năm 2017 và Giấy ủy quyền lập ngày 11 tháng 12 năm 2017.

Bị đơn: Ông Lê Huy C, sinh năm 1961 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 08, ấp phố Lố, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Huy C:
Ông Tô Ngọc Đệ, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 06, ấp Thanh Thịnh, xã Thanh Lương, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Theo Giấy ủy quyền lập ngày 16 tháng 11 năm 2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Chu Thị Kim L, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ Khu phố 1, phường AK, quận 12, thành phố HCM.

Ông Nguyễn Trường L, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 3A đường Điện Biên Phủ, phường 25, quận BTh, thành phố HCM

Người làm chứng:

Ông Vũ Văn C (Vũ Xuân Cường) sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 03, ấp ThH, xã ThL, thị xã BL, tỉnh BPh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa, cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn ông Mai Xuân H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thành Tr trình bày: Ngày 07/4/2017 Mai Xuân H ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Huy C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 15.325m^2 đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đứng tên hộ bà Chu Thị Kim L đồng sở hữu với hộ ông Nguyễn Trường L, mảnh vườn tọa lạc tại ấp ThH, xã Th L, thị xã BL, tỉnh BPh, theo thỏa thuận với nhau giá nhận sang nhượng là 680.000.000 đồng, nhưng giá theo hợp đồng là 600.000.000 đồng ghi theo theo yêu cầu của ông C và người giới thiệu. Tại thời điểm ký hợp đồng đăt cọc ông H không được ông C cung cấp thông tin thửa đất có đồng sở hữu khác là hộ ông Nguyễn Trường L và không được tiếp cận giấy ủy quyền của bà L viết cho ông C. Ông H đã đặt cọc cho ông C 50.000.000 đồng hẹn đến ngày 24/5/2017 thực hiện hợp đồng nhưng đến hẹn ông H phát hiện ra ông C không đủ thẩm quyền để chuyển nhượng (mua – bán), ông H còn cho rằng ông C không thực hiện các cam kết như di chuyển máy móc, nông cụ, gia súc ra khỏi đất và cắm ranh mốc do vậy ông H yêu cầu ông C trả tiền cọc nhưng ông C không đồng ý. Ngoài ra ông H còn cho rằng ông C có hành vi lừa dối khi xác lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá trị mảnh vườn là 680.000.000.000 đồng nhưng chỉ ghi là 600.000.000 đồng. Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/4/2017 giữa ông Lê Huy C và ông Mai Xuân H là vô hiệu và buộc ông Lê Huy C có nghĩa vụ trả lại cho ông H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn ông Lê Huy C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tô Ngọc Đ trình bày: Ngày 10/01/2016 Bà Chu Thị Kim L có nhờ ông C bán giùm mảnh vườn và bà Liên đã viết giấy ủy quyền cho ông C có quyền thay mặt bà Liên chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 15.325 m^2 đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đứng tên bà Chu Thị Kim L đồng sở hữu với hộ ông Nguyễn Trường L, mảnh vườn tọa lạc tại ấp Thh H, xã ThL, thị xã BL, tỉnh B Ph, giá cả thửa đất là các bên đã thỏa

thuận, còn liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà L có nghĩa vụ ra cơ quan có thẩm quyền ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo như bà Liên thỏa thuận với ông C. Ngày 07/4/2017 ông Lê Huy C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Mai Xuân H. Do đó ông C thực hiện nhận tiền đặt cọc là có đủ điều kiện và sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc thì ông C trả tiền cho phía người giới thiệu (môi giới) là 30.000.000 đồng, còn giao cho bà L 20.000.000 đồng ông C không được lợi ích gì trong việc chuyển nhượng. Ông H đã yêu cầu bà L và những người có liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng có mặt đúng hẹn như trong giấy đặt cọc để thực hiện hợp đồng ký chuyển nhượng thửa đất cho ông H nhưng sau khi các bên gặp nhau thì ông H có xin gia hạn thêm thời gian và sau đó ông H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là từ bỏ quyền của mình nên mất tiền đặt cọc. Nay ông H cho rằng hợp đồng đặ cọc vô hiệu và yêu cầu ông C trả lại tiền cọc là ông C không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Ý kiến của bà Chu Thị Kim L: Bà L có viết giấy ủy quyền cho ông C chuyển nhượng giùm mảnh vườn nói trên cho bà L, bà Liên đồng ý chuyển nhượng mảnh vườn cho ông Mai Xuân H như hợp đồng đặt cọc ông C đã lập với ông H, bà L đã nhận 20.000.000 đồng tiền đặt cọc mà ông C giao cho, bà Liên đã có mặt đúng hẹn cùng ông Nguyễn Trường L là những người có liên quan đến việc ký chuyển nhượng thửa đất cho ông H nhưng ông H xin thêm thời gian giao tiền (thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bà L cũng đã đồng ý gia hạn cho ông H. Hết thời hạn gia hạn nhưng ông H đến thăm vườn xong rồi bỏ đi không nói gì nên sau này bà L đã chuyển nhượng mảnh vườn nói trên cho người khác.

Ý kiến của ông Vũ Văn C: Do quen biết ông Mai Xuân H tại quán cà phê nên ông H nhờ ông C giới thiệu cho mua mảnh vườn với giá khoảng 700.000.000 đồng trở lại và ông C đã dẫn ông H đi xem một số mảnh vườn tọa lạc trên địa bàn xã Th L, thị xã BL trong đó có mảnh vườn của bà Chu Thị Kim L do ông Lê Huy C đứng đại diện bán giùm cho bà Liên, khi đó các bên đã xem vườn và thỏa thuận giá với nhau ông H đồng ý và đã đặt cọc cho ông C 50.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông C nhận được tiền môi giới là 30.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Lê Huy C có nghĩa vụ trả lại cho ông H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông Tô Ngọc Đ cho rằng ông Lê Huy C không có vi phạm nên không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của ông Mai Xuân H.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân H về việc yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông Lê Huy C trả lại cho ông H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong Hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Theo đơn của ông Mai Xuân H khởi kiện yêu ông Lê Huy C trả lại tiền đặt cọc, ông Lê Huy C là bị đơn có địa chỉ và nơi cư trú tại tổ 03, ấp Phố Lố, xã Th L, thị xã BL, tỉnh BPh Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Nguyên đơn ông Mai Xuân H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường L và bà Chu Thị Kim L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Mai Xuân H, ông Nguyễn Trường L và bà Chu Thị Kim L.

[2] Về nội dung: Ngày 07/4/2017 ông Mai Xuân H ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông Lê Huy C mảnh đất có diện tích 15.325m^2 đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đứng tên bà Chu Thị Kim L đồng sở hữu với hộ ông Nguyễn Trường L, mảnh vườn tọa lạc tại ấp ThH, xã ThL, thị xã BL, tỉnh BPh, giá 680.000.000 (sáu trăm tám mươi triệu đồng), giá theo hợp đồng là 600.000.000 đồng ghi theo yêu cầu của ông C. Ông H đã đặt cọc cho ông C 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 24/5/2017 thực hiện hợp đồng nhưng đến hẹn ông H cho rằng ông C không đủ thẩm quyền đề mua – bán (chuyển nhượng), ông C có hành vi lừa dối ông H ký hợp đồng do vậy ông H yêu cầu ông C trả tiền cọc nhưng ông Lê Huy C không thực hiện nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Lê Huy C có nghĩa vụ trả lại cho ông H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông Nguyễn Thành Tr yêu cầu ông Lê Huy C có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Xuân H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông Lê Huy C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Tô Ngọc Đ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng: Ngày 10/01/2016 Bà Chu Thị Kim L đã lập giấy ủy quyền cho ông Lê Huy C có quyền thay mặt bà L chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 15.325m^2 đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, đứng tên bà Chu Thị Kim L đồng sở hữu với hô ông Nguyễn Trường L, mảnh vườn tọa lạc tại ấp ThH, xã ThL, thị xã BL, tỉnh BPh, giá cả thửa đất là các bên đã thỏa thuận. Còn liên quan đến thủ tục chuyển nhượng thì phía bà L có nghĩa vụ ra ký hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 07/4/2017 ông C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Mai Xuân H để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó ông C thực hiện đặt cọc là có đủ diều kiện và sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc thì ông H đã giao tiền cho bà Liên. Do ông H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là từ bỏ quyền của mình nên

mất tiền cọc. Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông C trả lại tiền cọc là ông C, ông Đệ cho rằng ông C không có vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của ông Mai Xuân H.

Xét yêu cầu của nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc là không biết thông tin về bà L đứng tên sổ đất và nhầm lẫn tưởng đó là đất của ông C, sau khi phát hiện ông C không có quyền chuyển nhượng thì ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông C có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho ông H tuy nhiên lời trình bày của ông H là không đúng vì trong nội dung hợp đồng và khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H đã được biết thông tin về thửa đất, ông H đã xem hiện trạng đất, thống nhất giá chuyển nhượng, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đã thống nhất, tình trạng đất và chủ đất như trong giấy đặt cọc đã ghi (Bút lục số 03, 04). Việc ông H và ông C ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn trên tinh thần tự nguyện, tự do về ý chí. Ngoài ra ông H còn đồng ý việc nhận chuyển nhượng tài sản giá 680.000.000 đồng và chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất là 600.000.000 đồng theo yêu cầu của phía ông C và những người giới thiệu cho ông H nhận chuyển nhượng thửa đất (như ông H trình bày) là ông H đã biết rõ tình trạng tài sản và thông tin về tài sản, bà Liên cũng đã ký gia hạn thêm cho ông H thời gian đến ngày 06/5/2017 giao tiền nhưng ông H không thực hiện hợp đồng là ông H từ bỏ quyền của mình là mất tiền đặt cọc theo quy định tại các Điều 127, Điều 328 và Điều 385 của Bộ luật dân sự do vậy ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu buộc ông Lê Huy C trả lại cho ông H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Về án phí: Căn cứ theo Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; thì do yêu cầu của ông Mai Xuân H không được chấp nhận nên ông H pH chịu án phí 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 127, Điều 328 và Điều 385 của Bộ luật dân sự; các Điều 227 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 23 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu được xác lập ngày 04/7/2017 với ông Lê Huy C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Xuân H về việc yêu cầu ông Lê Hủy C trả lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

3. Án phí: Ông Mai Xuân H chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003572 ngày 26/10/2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền khác cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ này bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Lê Đình Tùng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã Bình Long;
- Lưu hồ sơ.