TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HỒNG NGỰ** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2024/DS-ST
Ngày: 24-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lương Bằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Lệ Nga.

2. Ông Nguyễn Tuấn Lam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tưởng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đực - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 71/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023, về Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2024/QĐXX-ST ngày 01 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tr, sinh ngày 05 tháng 6 năm 1960; Nơi cư trú: Số A đường B, phường PB, thành phố TĐ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr là ông Vương Xuân K, sinh ngày 27 tháng 01 năm 1977; Nơi cư trú: Căn hộ C chung cư LT, phường LT, thành phố TĐ, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt) và ông Trần Thành L, sinh ngày 11 tháng 5 năm 2000; Nơi cư trú: Khu phố ĐH, thị trấn ĐP,

huyện BĐ, tỉnh Bình Phước (có mặt) theo Giấy ủy quyền ngày 29 tháng 3 năm 2024.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn T, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1978; Nơi cư trú: Ấp D, xã TP2, huyện HN, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Công M, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1959; Nơi cư trú: Ấp TA, xã PH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 3 năm 2023, ngày 06 tháng 4 năm 2023 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr và phần trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr là ông Trần Thành L: Do bà Tr quen biết với ông Hà Công M và có ý định sống chung với nhau, ông M nói có người bạn ở huyện Hồng Ngự nên tính về Hồng Ngự sinh sống để anh em giúp đỡ nhau. Từ đó ông M mới giới thiệu chỗ ông Dương Văn T có nhu cầu bán đất. Việc giao kèo mua bán đất là giữa bà Tr, ông M với ông T. Tr khi đặt cọc thì bà Tr đã xem đất rồi, nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu chỉ nghe nói là chiều ngang 05m, chiều dài 25m. Khi làm giấy đặt cọc là do ông Hà Công M viết, rồi bà Tr, ông T, ông M cùng ký tên, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng số tiền mua đất là 1.270.000.000 đồng. Kể từ ngày đặt cọc thì 01 tháng sau sẽ giao đủ tiền và hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi đến Ủy ban xã làm hợp đồng thì bà Tr được thông báo là giấy đất không hợp lệ, do giấy đất là của ông Dương Văn S (em của ông T) chứ không phải của ông T và ông S không có ủy quyền cho ông T bán đất. Từ đó bà Tr không đồng ý mua nữa, ngoài ra trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị đất với số tiền 180.000.000 đồng thấp hơn giá thực tế và phần nhà chưa có quyền sở hữu, đồng thời khi lám hợp đồng thì không có mặt ông S nhưng trong hợp đồng đã có chữ ký của ông S. Ngoài ra, khi bán thì ông T cho rằng bán nhà và đất tuy nhiên khi làm hợp đồng chỉ ghi là bán đất, không bán nhà. Nay bà Tr yêu cầu ông Dương Văn T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông Dương Văn T trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Dương Văn T trình bày:* Ông có làm hợp đồng bán đất cho bà Nguyễn Thị Tr cách đây 03 năm với diện tích 100m^2, chiều ngang 05m, chiều dài

20m, đất đã có giấy đỏ do Dương Văn S là em ruột ông đứng tên, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Thường Phước 2, huyện Hồng Ngự, giá bán là 1.170.000.000 đồng, hẹn 03 đến 04 tháng sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng, khi đó có làm giấy đặt cọc là nhận 50.000.000 đồng, giấy đặt cọc ông không có đọc mà chỉ ký tên, việc làm giấy do ông M (không biết họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể). Ông M với ông là chỗ anh em đi chơi nên quen biết nhau. Việc mua bán với bà Tr là do ông M giới thiệu, ông M nói bà Tr là vợ nên mới giao kèo bán đất. Giấy đặt cọc do ông M giữ, ông không có giữ. Khi giao tiền đặt cọc là do ông M và bà Tr giao tiền tại thành phố Hồ Chí Minh cũng như việc ký giấy đặt cọc cũng làm tại thành phố Hồ Chí Minh. Khi nhận tiền thì ông chỉ nhận 45.000.000 đồng, do bà Tr nói không đủ tiền và ông M nói sẽ tính lại với ông. Giao kết từ khi đặt cọc khoảng 02 đến 03 tháng sau sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Thường Phước 2 thì bà Tr đòi phải có giấy phép xây dựng nhà mới chịu mua, ông nói giao kèo không có việc này nên nếu không đồng ý ký hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì do vợ chồng Dương Văn S ký trước mặt cô L là công chức tư pháp xã TP2 ký tại Cửa khẩu TP do khi đó dịch bệnh mới giảm không cho về nước, khi không thực hiện được hợp đồng thì hồ sơ chuyển nhượng tư pháp xã giữ lại, còn giấy đất thì ông lấy lại. Nay bà Tr yêu cầu trả số tiền cọc 50.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông không có vi phạm. Còn số tiền 45.000.000 đồng đã nhận thì ông đã giao cho em ông rồi. Việc phần đất đứng tên em ông thì có nói với bà Tr biết chứ ông không giấu. Còn việc ông M có mượn của bà Tr 5.000.000 đồng thì ông không biết, khi bà Tr đưa tiền cọc 45.000.000 đồng thì ông không đồng ý nhưng do ông M nói ông nhận đi, phần còn lại thì ông M sẽ tính lại với ông.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Công M trình bày:* Ông với bà Nguyễn Thị Tr và ông Dương Văn T có mối quan hệ bạn bè. Ông Dương Văn T nói với ông là có nền nhà và căn nhà của người em vợ ở Campuchia cần bán, nên ông mới giới thiệu bà Tr mua. Sau đó, bà Tr và ông với ông T có đến huyện Hồng Ngự xem đất, rồi quay về thành phố Hồ Chí Minh bàn bạc, bà Tr và ông T thống nhất giá mua bán là 1.270.000.000 đồng, phần giấy tờ sang nhượng do ông T thực hiện, ông T lấy cọc trước 50.000.000 đồng, có làm giấy đặt cọc do ông T nhờ ông viết dùm vì ông T viết không rành, ông viết xong thì ông T và bà Tr cùng ký tên, nhưng khi đi xem đất thì ông và ông T có mượn bà Tr 5.000.000 đồng để mua gà, nên khi giao tiền đặt cọc chỉ có 45.000.000 đồng. Cả hai bên thống nhất đúng 01

tháng sau sẽ đến Ủy ban nhân dân làm Hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền đủ. Đến ngày 05 tháng 5 năm 2022, ông và bà Tr xuống Hồng Ngự để làm thủ tục sang tên, nhưng khi đến Ủy ban làm thủ tục thì giấy tờ của ông T không hợp lệ nên không làm thủ tục sang tên được. Sau đó, tất cả về nhà ông T để bàn bạc lại thì bà Tr yêu cầu trả tiền cọc, thì ông T hứa với bà Tr là về thành phố Hồ Chí Minh nói chuyện sau. Sau đó, ông T có hứa là em của ông bán đất cho người khác và hẹn bà Tr sau 02 tháng sẽ trả tiền cọc nhưng đến nay ông T vẫn chưa trả tiền cọc cho bà Tr.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tr về việc yêu cầu ông Dương Văn T trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật:*

[1.1] Bà Nguyễn Thị Tr khởi kiện ông Dương Văn T về việc yêu cầu trả số tiền đặt cọc quyền sử dụng đất nên đây là vụ án tranh chấp dân sự về về đặt cọc quyền sử dụng đất, bị đơn ông Dương Văn T đang cư trú tại xã Thường Phước 2, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp, vì vậy theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

[1.2] Bị đơn ông Dương Văn T yêu cầu phải có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Công M tại phiên tòa, tuy nhiên đây là phiên tòa mở lần thứ hai sau phiên tòa hoãn và ông M đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông M, nên không chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[1.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, Hội đồng xét xử xét thấy việc bổ sung yêu cầu khởi kiện đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tr, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Tr thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất và nhà, giữa 02 bên đã lập văn bản ngày 04 tháng 4 năm 2022 với nội dung ông T bán cho bà Tr nhà và đất, đồng thời ông T đã nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 15 tháng 5 năm 2022, bà Tr sẽ đưa đủ khi giấy tờ hoàn toàn hợp lệ, cho nên khi bà Tr và ông T ký tên vào giấy đặt cọc tiền mua nhà và đất là hoàn toàn có đủ năng lực trách nhiệm dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, bà Tr, ông T, ông M đều thừa nhận đã cùng ký tên xác lập giấy đặt cọc.Việc bà Tr và ông T không hoàn tất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần lỗi thuộc về ông T, vì khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất này không thuộc quyền sử dụng của ông mà của em ông là ông Dương Văn S và em ông không có văn bản ủy quyền cho ông bán đất, chính ông Hà Công M là người làm chứng cũng xác nhận là giấy tờ của ông T không hợp lệ nên không làm thủ tục sang tên được và tại Công văn số 1296/UBND-HC ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã Thường Phước 2, huyện Hồng Ngự cung cấp thông tin là không có hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Tr. Ngoài ra, khi bà bà Tr và ông T xác lập việc đặt cọc thì nội dung ghi là bán nhà và đất, đồng thời theo nội dung thỏa thuận thì "Nếu không phần tiền cộc sẽ trả lại cho bên mua", từ nhận định trên xét thấy việc khởi kiện của bà Tr là có căn cứ, buộc ông T trả lại cho bà Tr số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

[3] Về lãi suất: Các đương sự không có tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[4] Qua ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, như đã nhận định tại phần [2], nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Đối với số tiền 5.000.000 đồng trong số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà ông Dương Văn T cho rằng ông Hà Công M đã lấy, thì ông T được quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng các Điều 144 và 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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, quy định: "Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận"; căn cứ vào điểm b khoản 1.3 Điều 1 Mục II của Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết, ông Dương Văn T chịu án phí của số tiền phải thực hiện nghĩa vụ với số tiền là 50.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị Tr được miễn án phí sơ thẩm do là người cao tuổi; ông Hà Công M không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 144, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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 bà Nguyễn Thị Tr, buộc ông Dương Văn T trả cho bà Nguyễn Thị Tr số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Nguyên đơn bà Nguyện Thị Tr được miễn tiền án phí.

2.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Công M không phải chịu án phí sơ thẩm.

2.3. Bị đơn ông Dương Văn T chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên qua vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Hồng Ngự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lương Bằng