TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Số: 72/2018/DS-ST
Ngày 30/7/2018
Về việc: "Tranh chấp về đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Tươi
2. Ông Trần Phi Long

Thư ký phiên toà: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký TAND thị xã Điện Bàn;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa***:** Bà Đinh Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2018 tại hội Tr TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2018/TLST-DS, ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc: "Tranh chấp về đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2018/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 7 năm 2018 giữa.

a) Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Kim C – Sinh năm 1976 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 2, xã DS, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam

b) Bị đơn: Ông Phạm Viết D - Sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: Khối NC, phường ĐN, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

c) Người liên quan: Ông Phạm Văn Tr – Sinh năm 1977 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 17, phường HCN, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 4 năm 2018 và các lời khai tại tòa nguyên đơn bà Lưu Thị Kim C trình bày: Vào ngày 21/3/2018 ông Phạm Viết D và bà Lưu Thị Kim C đã thỏa thuận mua, bán đất vị trí C13-lô số 02, diện tích 117m^2 tại Khu đô thị số 9, phường ĐN, thị xã Điện Bàn với số tiền là 650.000.000 đồng và ông D dẫn bà C đến chỉ đất, lô đất này là của ông Phạm Văn Tr được cấp đất tái định cư.

Sau khi thỏa thuận xong, ông D đã viết giấy nhận đặt cọc của bà C số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 630.000.000 đồng hai bên thỏa thuận người mua sẽ thanh toán số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 27/3/2018 và thanh toán số tiền 30.000.000 đồng sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất tại Phòng Công chứng.

Đến ngày 27/3/2018 bà C mang tiền ra khu đô thị số 9, phường ĐN, thị xã Điện Bàn gặp ông D để giao tiền và yêu cầu ông D công chứng giấy tờ đất theo quy định nhưng ông D nói không công chứng được vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ đất, khi biết điều đó bà C không mua đất nữa và yêu cầu ông D hoàn trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng nhưng ông D không chấp nhận. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông D phải hoàn trả số tiền nhận đặt cọc là 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Viết D trình bày: Vào ngày 21/3/2018 ông Phạm Viết D và bà Lưu Thị Kim C đã thỏa thuận mua, bán vị trí đất số C13 -lô số 2, diện tích 117m^2 tại khu đô thị số 9, phường ĐN, thị xã Điện Bàn với số tiền là 650.000.000 đồng, bà C có đặt cọc cho ông D số tiền là 20.000.000 đồng. Số tiền còn lại 630.000.000 đồng hai bên thỏa thuận người mua sẽ thanh toán số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 27/3/2018 và thanh toán số tiền 30.000.000 đồng sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất tại Phòng Công chứng. Vị trí C13 – Lô số 2, diện tích 117m^2 là đất của ông Phạm Văn Tr được cấp tái định cư. Ông D đã mua lô đất này của ông Tr và bán lại cho bà C. Vào thời điểm mua đất bà C đã biết lô đất này là của ông Tr và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C vẫn mua.

Đến ngày 27/3/2018 bà C đến gặp ông D tại Văn phòng của Công ty Cổ phần C để 2 bên cùng ra Công chứng và giao tiền theo thỏa thuận, ông D yêu cầu bà C đợi đến 17 giờ để vợ chồng ông Tr đi làm công nhân về ra công chứng nhưng bà C không giao tiền cho ông D mà bỏ về. Do bà C không giao đủ số tiền cho ông D theo thỏa thuận, bà C đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận nên bà C phải mất tiền đặt cọc. Ông D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người liên quan ông Phạm Văn Tr trình bày tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Thửa đất vị trí số C13- Lô số 02, diện tích 117m^2 là đất ông Tr được Công ty Cổ phần C cấp đất tái định cư sau khi thực hiện việc giải phóng mặt bằng. Thửa đất nêu trên chưa có quyết định công nhận của cơ quan có thẩm quyền cũng như chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr theo quy định của pháp luật mà chỉ có một biên bản về việc giao nhận vị trí tứ cận lô đất ngày 12/3/2018 của Công ty Cổ phần C.

Do có nhu cầu bán thửa đất nêu trên nên ông D đặt vấn đề mua đất của ông Tr, ông D đã điện thoại cho ông Tr và hai bên thống nhất việc mua bán. Vào thời điểm mua đất ông D đã biết thửa đất của ông Tr chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D vẫn mua với giá 600.000.000 đồng, mọi chi phí liên quan đến việc làm thủ tục sang tên ông D chịu, ông Tr chỉ có nhiệm vụ đi ký giấy tờ.

Sau khi thỏa thuận xong, đến ngày 23/3/2018 ông D ra nhà ông Tr đặt cọc trước số tiền là 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 580.000.000 đồng hai bên thống nhất đến ngày 28/3/2018 ông D sẽ thanh toán số tiền là 550.000.000 đồng và số tiền còn lại 30.000.000 đồng sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất có xác nhận của Phòng Công chứng, hai bên thỏa thuận quá thời hạn ngày 28/3/2018 nếu người mua không thanh toán đủ số tiền còn lại thì xem như không thực hiện mua lô đất và người bán không hoàn trả lại số tiền nhận cọc, ngược lại đến thời hạn thanh toán mà người bán không đồng ý bán lô đất thì phải trả lại cho người mua gấp 05 lần tiền đã nhận cọc.

Đến ngày 28/3/2018 ông D không thanh toán cho ông Tr số tiền 550.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu, ông Tr đồng ý kéo dài thời hạn đến cuối tháng 3/2018 nhưng ông D vẫn không giao tiền cho ông Tr, ông D đã vi phạm thỏa thuận ban đầu giữa hai bên nên ông D phải mất số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện giao dịch mua, bán đất giữa ông D và bà C không liên quan đến ông Tr. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông D trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, vấn đề này giữa ông D và bà C giải quyết với nhau, ông Tr không liên quan nên không có ý kiến.

Tóm tắc ý kiến của Kiểm sát viên

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên giao dịch dân sự ngày 21/3/2018 giữa ông Phạm Viết D và bà Lưu Thị Kim C vô hiệu, buộc ông D phải hoàn trả cho bà C số tiền đã nhật đặt cọc là: 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà C yêu cầu ông D hoàn trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp giao dịch dân sự về đặt cọc căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS tranh chấp giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Ông Phạm Viết D cư trú tại phường ĐN, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Văn Tr có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Vào ngày 21/3/2018 ông Phạm Viết D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lưu Thị Kim C vị trí đất C13 lô số 02, diện tích 117m^2 tại Khu đô thị số 9, phường ĐN, thị xã Điện Bàn với số tiền là 650.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong, ông D đã viết giấy nhận đặt cọc của bà C số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 630.000.000 đồng hai bên thống nhất người mua sẽ thanh toán số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 27/3/2018 và thanh toán số tiền 30.000.000 đồng sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất tại Phòng Công chứng.

Xét giao dịch dân sự giữa ông D và bà C có hiệu lực hay không thì thấy: Ông D và bà C khi thực hiện giao dịch dân sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các đương sự tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên căn cứ Điều 168, 188 Luật Đất đai quy định: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận, thửa đất diện tích 117m^2 vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng

và nhận tiền đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Tr và ông D không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời tại Điều 195 Bộ luật Dân sự quy định người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu, thửa đất diện tích 117m^2 không phải tài sản của ông D, không có sự ủy quyền của chủ sở hữu nhưng ông D đã tự ý bán tài sản của người khác là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu. Về nội dung giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 21/3/2018 giữa ông D và bà C đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối chiếu với quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 21/3/2018 giữa ông D và bà C đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà C chưa nhận diện tích đất chuyển nhượng, ông D đã nhận tiền đặt cọc của bà C 20.000.000 đồng nên ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà C số tiền đã nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xác định giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 21/3/2018 giữa bà C và ông D vô hiệu, buộc ông D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền đặt cọc đã nhận 20.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Theo quy định của pháp luật thì ông D phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, 122, 123, 131, 195, 468 Bộ luật Dân sự, Điều 168, 188 Luật Đất đai, Luật phí và lệ phí, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Tuyên bố giao dịch dân sự được xác lập vào ngày 21/3/2018 giữa ông Phạm Viết D và bà Lưu Thị Kim C vô hiệu.

Buộc ông Phạm Viết D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lưu Thị Kim C số tiền nhận đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Về án phí: Ông Phạm Viết D phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lưu Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0008998, ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 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.

Trong Tr 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 thoả 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**.**

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án của Tòa gửi đến./

Nơi nhận:
- Những người TGTT;
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung