TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **10**/2022/DS-ST
Ngày 16/02/2022
V/v: "Tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng đặt cọc".

NHÂN D

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang.**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông **Dương Tấn Đấu**

Ông **Nguyễn Phước Lộc**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Cẩm Duyên** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Trung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020, về "Tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng đặt cọc*"* .

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên toà số 107/2021/QĐST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 và Thông báo dời phiên toà số 12/TB-TA ngày 20 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Hoàng Văn C**, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 27, đ3, kp 2, phường BA, q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông **Hồ Công D**, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 14, kp7, đường PH, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Cvà ông D : Ông **Trịnh Xuân T**, sinh năm 1991. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp CL, xã DT, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.
(Theo giấy uỷ quyền ngày 04/12/2018 và ngày 05/12/2018).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp ÔL, xã CD, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Trịnh Xuân T trình bày:

Ngày 18/4/2018, ông D và ông C ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn Th. Ông D ký để nhận chuyển nhượng thửa đất số D6, diện tích 101,4m^2 là đất của ông Th, với giá 1.400.000.000 đồng. Ông C ký nhận chuyển nhượng thửa đất số D5, diện tích 106,1m^2, với giá 1.400.000.000 đồng.

Khi đó ông Th cho rằng đất này ông Th đã nhận chuyển nhượng của Công ty PT House12 . Khi ký hợp đồng thì ông Th cho biết đất này chưa có giấy riêng từng nền mà đã có giấy tổng nhưng giấy tổng diện tích bao nhiêu và người đứng tên là ai thì ông D , ông C không biết. Ông D và ông C mỗi người đã giao cho ông Th số tiền 845.200.000 đồng, giao ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, không có làm biên nhận riêng vì trong hợp đồng đặt cọc đã thể hiện nhận tiền cọc. Do ông Th cho rằng không tách sổ được nên đã trả tiền lại cho ông D và ông C nhưng chỉ trả lại cho mỗi ông 500.000.000 đồng.

Do đó ông C và ông Th khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/4/2018 giữa ông Th với ông C và ông D , buộc ông Th trả lại cho ông C 345.200.000 đồng và trả lại cho ông D 346.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th vắng mặt nhưng đã khai tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/9/2020 như sau:

Vì muốn mua nền nhà của công ty PT House với giá thấp thì phải mua cùng lúc 05 nền, khoảng tháng 5/2018 tôi mua 03 nền nên công ty PT House ghép ông D và ông C vào cùng mua với tôi. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng 05 nền đều do tôi đứng tên. Còn về vị trí, diện tích và giá cả thì công ty thỏa thuận với ông D và ông C .

Tôi không phải là người mua đầu tiên mà tôi mua lại của người thứ ba (người thứ ba gửi Công ty bán lại). Người đầu tiên mua chỉ nộp tiền lần đầu 500.000.000đ/ nền nhưng đến khi tôi mua thì số tiền tôi nộp vào là trên 800.000.000đ/nền. Giá 01 nền gần 02 tỷ đồng. Tiền do ông D và ông C giao trực tiếp cho công ty mỗi người trên 800.000.000 đồng. Tôi chỉ đứng tên trên hợp đồng đặt cọc thay cho ông D và ông C .

Sau đó tôi không có ký thêm bất kỳ hợp đồng nào với công ty PT House, do thời điểm đó nhà nước ngưng tách thửa nên công ty không tách thửa được 05 nền cho tôi, ông C và ông Th nên công ty đã trả lại cho tôi 03 nền là 1.500.000.000 đồng, trả lại cho ông Cvà ông D mỗi người 500.000.000 đồng. Số tiền nền đất của ông C và ông D được công ty trả lại là 1.000.000.000 đồng thì công ty trả cho tôi rồi tôi trả lại cho ông D và ông C .

Với yêu cầu khởi của ông D và ông C thì tôi không đồng ý, vì tôi chỉ đứng tên dùm trên hợp đồng ký với công ty PT House, tiền thì ông C và ông D nộp trực tiếp cho công ty và công ty trả lại tiền trực tiếp cho tôi sau đó tôi đã trả lại cho ông

C và ông D .

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán đúng quy định tại Điều 48, 203 BLTTDS năm 2015 như: Xác định đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân nhưng Thẩm phán đã giải thích và các đương sự đều thống nhất nên cần chấp nhận để Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 166, Điều 290, Điều 328, Điều 423 BLDS năm 2015:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Hoàng Văn C, ông Hồ Công D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th.

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 đối với lô đất D5, diện tích 101,6m^2 giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Hoàng Văn C và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 đối với lô đất D6, diện tích 101,3m^2 giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Hồ Công D.

Buộc ông Nguyễn Văn Th trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông C là 345.200.000 đồng và trả lại cho ông D là 346.000.000 đồng.

Ông Th có quyền khởi kiện công ty PT House 12 để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 05 nền đất như ông Th đã trình bày khi có yêu cầu 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Hồ Công D và ông Hoàng Văn C yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn Th trả lại tiền đã nhận nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là Tranh chấp đòi tài sản. Ngày 16/4/2021, ông D , ông C có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/4/2018 nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định bổ sung là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Bị đơn cư trú tại thành phố Phú Quốc và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất toạ lạc tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ qui định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn Hồ Công D và ông Hoàng Văn C vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Trịnh Xuân T và ông Tuyên có đơn xin vắng mặt, bị đơn ông Nguyễn Văn Th vắng mặt lần thứ hai không lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc ủy quyền của D, ông C cho ông Tuyên và thống nhất xét xử vắng mặt ông Tuyên và ông Th.

[3] Về nội dung:

Ngày 18/4/2018, ông Nguyễn Văn Th ký hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Công D và ông Hoàng Văn C để chuyển nhượng cho ông D lô đất số D6, diện tích 101,4m^2, với giá 1.400.000.000 đồng, chuyển nhượng cho ông C lô đất số D5, diện tích 101,6m^2, với giá 1.400.000.000 đồng. Ông D đã giao cho ông Th 846.000.000 đồng và ông C đã giao cho ông Th 845.200.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặc cọc. Do không tách thửa được nên ông Th đã trả lại cho ông C 500.000.000 đồng và trả lại cho ông D 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa trả nên ông C , ông D khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông Th trả số tiền còn lại đã nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn thấy rằng:

Việc ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 18/4/2018 với ông D và ông C đã được ông Th thừa nhận tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/9/2020 (Bút lục 2, 3, 4, 60, 61). Tuy nhiên, ông Th cho rằng việc mua lô đất D 5 và lô đất D 6 là do ông C , ông D trực tiếp thoả thuận và giao trả tiền với Công ty Phúc Thịnh Houes 12, mục đích ông ký tên hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 với ông D và ông C là để ghép 02 lô đất này cùng với 03 lô đất do ông trực tiếp nhận chuyển nhượng của Công ty Phúc Thịnh Houes 12 sẽ được hưởng mức giá thấp hơn so với việc nhận chuyển nhượng riêng lẽ từng lô. Xét thấy, cả hai hợp đồng đặt cọc đều do ông Th trực tiếp ký với ông D , ông C và nội dung của hợp đồng cũng thể hiện ông Th là người nhận tiền cọc và trả lại cho ông D, ông C 500.000.000 đồng/người.

Ngày 13/10/2020 Tòa án đã ra Thông báo yêu cầu ông Th cung cấp hợp đồng chuyển nhượng 05 nền đất giữa Công ty PT House 12 với ông Th và cung cấp địa chỉ của Công ty để Tòa án tiến hành xác minh lãm rõ sự việc nhưng ông Th không cung cấp.

Tại biên bản xác minh ông Trương Thành Du là Phó ban nhân dân ấp Búng Gội, xã Cửa Dương ngày 01/12/2021, ông Du xác nhận Công ty PT House 12 có trụ sở tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương nhưng hiện nay Công ty đã đóng cửa không còn hoạt động, còn việc công ty này có chuyển trụ sở đi đâu hay không thì ông Du không biết nên Tòa án không thể liên lạc được với đại diện phía Công ty PT House 12 để làm rõ sự việc có đúng như lời khai của ông Th hay không.

Do đó, việc ông Th khai nại các nội dung nêu trên là không có cơ sở xem xét. Do đó ông C và ông D yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 và buộc ông Th trả lại số tiền đặt cọc còn nợ cho hai ông là có căn cứ chấp nhận. Riêng

ông Th nếu có chứng cứ và tìm được địa chỉ công ty PT House12 thì có quyền khởi kiện công ty PT House12 để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 05 nền đất như ông Th đã trình bày theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Ông Dvà ông Cđược chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí.

Ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền buộc phải trả cho ông D và ông C, được tính như sau:

Số tiền phải trả cho ông C là 345.200.000 đồng x 5% = 17.260.000 đồng.

Số tiền phải trả cho ông D là 346.000.000 đồng x 5% = 17.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều Điều 166, Điều 290, Điều 328, Điều 423 BLDS năm 2015; Điều 27 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:

[**1**]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Hồ Công D và ông Hoàng Văn C đối với ông Nguyễn Văn Th.

Huỷ hợp đồng đặc cọc ngày 18/4/2018 đối với lô đất D5, diện tích 101,6m^2 giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Hoàng Văn C và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 đối với lô đất D6, diện tích 101,4m^2 giữa ông Nguyễn Văn Th với ông Hồ Công D.

Buộc ông Nguyễn Văn Th trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng QSD đất cho ông Hoàng Văn C là 345.200.000 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng) và trả lại cho ông Hồ Công D là 346.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[**2**]. Về án phí:

Ông Hoàng Văn C không phải chịu án phí nên được hoàn trả 8.630.000 đồng (Tám triệu, sáu trăm ba nươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002770, ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

Ông Hồ Công D không phải chịu án phí nên được hoàn trả 8.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002769, ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên

Giang.

Ông Nguyễn Văn Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông ông C17.260.000 đồng và án phí trên số tiền phải trả cho ông D17.300.000 đồng. Tổng cộng 34.560.000 đồng (Ba mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

[**3**]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Trang

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.