TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 19 tháng 5 năm 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Hội thẩm nhân dân: 1, Ông Nguyễn Thị Biên.

2, Ông Nguyễn Văn Tư.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Đặng Thế Hưng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Đặng Đức Hùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 19/5/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2022/TLST-DS ngày 30/11/2022 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2023/QĐXX-ST ngày 28/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số .../2023/QĐST-DS ngày 21/4/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Đàm Thị H, sinh năm 1988.

Nơi đang ký HKTT: Thôn Hai Lọng, xã Bắc Lũng, huyện Lục Nam, Bắc Giang.

Địa chỉ nơi công tác: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

***Bị đơn:** Bà Lê Thị Mai Q, sinh năm 1988.

Nơi đang ký HKTT: Thôn An Bình, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang.

Địa chỉ nơi ở: Số 10, nhà H, khu tập thể Đồng Cửa, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983.

Địa chỉ nơi làm việc: Trụ sở Đảng uỷ xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Đàm Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Bà Đàm Thị H và bà Lê Thị Mai Q có mối quan hệ quen biết. Vào đầu tháng 5/2022, bà Lê Thị Mai Q có giới thiệu cho bà H một số lô đất thuộc Khu đô thị số 13, thuộc phân khu số 2, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn, Q có giới thiệu là các lô đất ngoại giao thỏa thuận đặt cọc mỗi lô là 200.000.000 đồng và sau 60 ngày tức vào khoảng đầu tháng 7 thì vào tiền với chủ đầu tư là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) có hợp đồng góp vốn. Bà H đã tin tưởng bà Q và có mua của bà Q 03 lô đất là lô 1,2,3LK24, bà H và bà Q thỏa thuận thống nhất là số tiền đặt cọc 03 lô là 630.000.000 đồng.

Bà H đã chuyển tiền cho bà Q từ số tài khoản 43110000186424 (chủ tài khoản là bà Đàm Thị H) mở tại Ngân hàng cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang đến tài khoản số 0972098866 mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (chủ tài khoản là bà Lê Thị Mai Q) với số tiền đặt cọc mua 03 lô đất là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng), nội dung chuyển khoản: H cọc mua 03 lô đất 1,2,3 lk24 Đại Hoàng Sơn Tân Tiến cụ thể:

+ Vào hồi 17 giờ 02 phút ngày 06/5/2022 chuyển 200.000.000 đồng.

+ Vào hồi 18 giờ 33 phút ngày 06/5/2022 chuyển 100.000.000 đồng.

+ Vào hồi 09 giờ 22 phút ngày 09/5/2022 chuyển 300.000.000 đồng.

+ Vào hồi 16h21 phút ngày 09/5/2022 chuyển 30.000.000 đồng.

Đến ngày 11/5/2022, bà Q thông báo cho bà H biết 03 lô đất không có để giao dịch. Tuy nhiên, bà Q lại không chuyển lại trả tiền cho bà H.

Đến ngày 25/5/2022, Bà Q mới trả cho bà H được 120.000.000 đồng, số tiền còn lại là 510.000.000 đồng thì bà H không trả. Bà H đã gặp bà Q và yêu cầu bà Q trả nốt số tiền còn thiếu nhưng bà Q nhất định không trả.

Nay bà H yêu cầu bà Q phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng, bà H không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Lê Thị Mai Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Bà Q xác nhận có nhận của bà H số tiền 510.000.000đ nhưng bà Q không đồng ý trả bà H với lý do số tiền trên bà Q đã cho bà Nguyễn Thị Minh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D vắng mặt tại phiên toà, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông D theo thủ tục chung.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 28 tháng 7 năm 2022, Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã có Công văn số 648/CV-TA đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang xem xét dấu hiệu hình sự đối với hành vi nhận đặt cọc của chị Lê Thị Mai Q với chị Đàm Thị H nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang nhận được Công văn số 2054/CV-CSĐT của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh

Bắc Giang trả lời: Hành vi nhận tiền đặt cọc của Lê Thị Mai Q chưa đủ yếu tố cầu thành tội phạm hình sự; Vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bị can là Nguyễn Thị Minh H đã được cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang đã kết luận điều tra ngày 05/4/2023 và chuyển hồ sơ đến Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang để truy tố theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ là ý kiến của Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn như sau:

Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu đầu tư thực hiện dự án trên là Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn theo quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 30/5/2022. Hiện nay dự án trên đang trong giai đoạn bồi thường giải phóng mặt bằng nên chưa đủ điều kiện đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị Lê Thị Mai Q không phải là nhận viên của Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn nên không có quyền nhận cọc, chuyển nhượng các lô đất trong dự án trên.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là các đương sự: nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng quy định, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có mặt tại Tòa án đầy đủ theo như giấy triệu tập.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đàm Thị H đối với bị đơn bà Lê Thị Mai Q.

Buộc bà Lê Thị Mai Q phải trả lại tiền cọc cho bà Đàm Thị H số tiền là 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng).

Về án phí: Bà Q phải chịu án phí do yêu cầu của bà H được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án tống đạt giấy báo phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn có địa chỉ tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do vậy, theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét yêu cầu của bà Đàm Thị H yêu cầu Toà án buộc bà Lê Thị Mai Q phải trả cho bà H tiền cọc là 510.000.000đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: giao dịch đặt cọc giữa bà Đàm Thị H và bà Q là giao dịch không lập thành văn bản mà hai bên gặp nhau, trao đổi và tự thỏa thuận bằng miệng với nhau. Số tiền đặt cọc mua 03 lô đất là 630.000.000 đồng. Đối tượng của giao dịch là 03 lô đất là lô 1,2,3LK24 thuộc Khu đô thị số 13, thuộc phân khu số 2, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn. Tuy nhiên, với thời điểm Q nhận tiền đặt cọc của Đàm Thị H thì Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang chưa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu đầu tư thực hiện dự án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Q chưa có quyền sử dụng đất nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà Q, cần buộc bà Q phải trả lại cho bà H số tiền cọc còn lại là 510.000.000đồng là có căn cứ, đứng quy định của pháp luật.

[3] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Q phải chịu án phí do yêu cầu của bà H được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đàm Thị H đối với bị đơn bà Lê Thị Mai Q.

Buộc bà Lê Thị Mai Q phải trả lại tiền cọc cho bà Đàm Thị H số tiền là 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 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 tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Mai Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.400.000đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm đồng).

Hoàn trả bà Đàm Thị H số tiền 12.750.000 đồng (Mười hai triệu bẩy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà Đàm Thị H đã nộp tại Biên lai số 0001910 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP Bắc Giang;
- CCTHA-DS TP Bắc Giang;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Ký tên, ghi rõ họ tên)	*(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*