

Bản án số: 13/2024/DSST

Ngày 18-7-2024

“*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lý Văn Hòa và ông Phạm Xuân Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Anh Văn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2023/TLST- DS, ngày 05 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS, ngày 19 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị S. Có mặt

Địa chỉ: Bon M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

- Bị đơn: Ông Vương Văn H (Vương Hùng L). Vắng mặt

Địa chỉ: Bon M1, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ M, phường N, TP. P, tỉnh Đăk Nông.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Sỹ Tr. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Bon M, xã N, huyện P, tỉnh Đăk Nông.

Bà Vũ Thị L. Vắng mặt

Địa chỉ: Bon B’Tong, xã Đăk Plao, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị S trình bày:

Vào năm 2018 ông Vương Văn H (tên thường gọi Vương Hùng L) được Nhà nước hỗ trợ giao căn nhà cấp 4 và thửa đất có diện tích 20m x 50m thuộc diện tái định cư tọa lạc tại thôn 3, xã Đăk Plao, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông. Do không có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 26/01/2018 ông H thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi với giá 250.000.000 đồng. Tôi và ông H thống nhất viết giấy hợp đồng đặt cọc và tôi đã đưa 03 lần tiền cho ông H tổng cộng 80.000.000 đồng, cụ thể: ngày 26/01/2018 tôi đưa cho ông H 50.000.000 đồng; ngày 14/02/2018 tôi đưa 10.000.000 đồng; ngày 17/03/2018 tôi đưa 20.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận khi nào ông H có sổ đỏ thì làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi. Tuy nhiên đến năm 2019 sau khi có sổ đỏ thì ông H chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Thành mà không chuyển nhượng cho tôi như thỏa thuận ban đầu. Vì vậy bà S khởi kiện yêu cầu ông Vương Văn H phải trả số tiền 80.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi tương ứng số tiền 80.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vương Văn H (Vương Hùng L) trình bày: Tôi thừa nhận vào năm 2018 tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị S 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 20m x 50m thuộc diện tái định cư tọa lạc tại thôn 3, xã Đăk Plao, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông, giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng như bà S trình bày là đúng. Tuy nhiên sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà S chỉ mới đưa cho ông 50.000.000đ tiền đặt cọc, không viết giấy tờ. Hai bên có thỏa thuận miệng khi nào tôi có sổ đỏ thì làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S và bà S phải thanh toán hết tiền cho tôi. Đến năm 2019 tôi được cấp sổ đỏ, tôi có báo cho bà S nhưng bà S không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa nên tôi mới chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Thành, số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng tôi đã trả lại cho bà S. Với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S thì tôi không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L (vợ ông Vương Văn H) trình bày: Bà là vợ của ông Vương Văn H, bà không biết việc ông H CH bà và bà S có thỏa thuận đặt cọc mua đất, số tiền ông H đặt cọc mua đất cho bà S bà không biết ông H lấy từ đâu. Với yêu cầu khởi kiện của bà S bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ Tr trình bày: Ông là CH hợp pháp của bà Lê Thị S. Khi bà S S thỏa thuận đặt cọc mua đất của ông Vương Văn H bà S có trao đổi với ông nên ông biết. Số tiền đặt cọc mua đất là tài sản chung của ông và bà S, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết cũng như tại các phiên tòa.

Ngày 18/5/2024 bà Lê Thị S có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án huyện Đăk Glong tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà và ông Vương Văn H, buộc ông Vương Văn H hoàn trả cho bà 80.000.000 đồng tiền cọc đất. Rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình.

Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp L của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ L tổ tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định Bộ L tổ tụng dân sự, bị đơn chấp hành chưa đúng đúng quy định Bộ L tổ tụng dân sự. Hoạt động xét xử tiến hành khách quan và đảm bảo đúng theo quy định của Bộ L tổ tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện VKSND huyện Đăk Glong đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà Lê Thị S và ông Vương Văn H; buộc ông Vương Văn H phải hoàn trả cho bà Lê Thị S, ông Hồ Sỹ Tr số tiền 80.000.0000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp L và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lê Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn ông Vương Văn H phải trả số tiền 80.000.000 đồng nên tranh chấp được xác định là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"; bị đơn ông Vương Văn H cư trú tại bon B'Tong (thông 3), xã Đăk P'Lao, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ L tổ tụng dân sự của Bộ L Tổ tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà Lê Thị S và ông Vương Văn H, yêu cầu ông Vương Văn H trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng HĐXX xét thấy:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 26/01/2018 ông Vương Văn H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị S 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 20m x 50m thuộc diện tái định cư tọa lạc tại thôn 3, xã Đăk Plao, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông với giá 250.000.000 đồng. Sau khi viết giấy đặt cọc bà S đã đưa 03 lần tiền cho ông H tổng cộng 80.000.000 đồng, cụ thể: ngày 26/01/2018 đưa cho ông H 50.000.000 đồng; ngày 14/02/2018 đưa 10.000.000đ; ngày 17/03/2018 đưa 20.000.000đ. Khi lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận miệng khi nào ông H có sổ đỏ thì làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S. Tuy nhiên đến năm 2019 sau khi ông H có sổ đỏ thì ông chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Thành mà không chuyển nhượng cho bà S như thỏa thuận. HĐXX xét thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc của các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, lừa

đổi; không trái quy định của pháp L nên giao dịch dân sự của các bên đã phát sinh hiệu lực.

Khoản 1 Điều 328 BLDS quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

[2.2]. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà Lê Thị S đã giao số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng cho ông H. Trong các giấy biên nhận tiền cọc nhà ở và đất (BL79,80) không thể hiện nội dung thỏa thuận khi nào các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên các bên đều thừa nhận khi lập hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận khi nào ông H có sổ đỏ thì làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S. Đến năm 2019 sau khi có sổ đỏ thì ông H chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Hoàng Văn Thành, địa chỉ: Thôn 1, xã Đắc P’Lao, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông mà không chuyển nhượng cho bà S. Lời khai của ông H cũng thừa nhận nhà và đất hiện tại ông đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Thành. HĐXX xét thấy, hiện nay diện tích đất trên ông H đã chuyển nhượng cho người khác, do đó việc chuyển nhượng đất giữa bà S và ông H không thể thực hiện được. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà Lê Thị S và ông Vương Văn H.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án ông H cho rằng chỉ nhận của bà S số tiền 50.000.000 đồng, sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H bán đất cho ông Thành, ông H đã trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà S. Căn cứ tài liệu chứng của của bà S cung cấp thể hiện ông H có nhận của bà S 03 lần (BL79,80) với tổng số tiền 80.000.000 đồng. Bà S thừa nhận có nhận của ông H 50.000.000 đồng nhưng số tiền này ông H trả nợ tiền mua thức ăn chứ không phải trả tiền cọc đất. Quá trình giải quyết vụ án ông H không cung cấp được chứng cứ chính minh việc ông đã trả số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc đất cho bà S. HĐXX xét thấy việc ông H cho rằng chỉ nhận của bà S 50.000.000 đồng và đã trả lại cho bà S là không có căn cứ nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại điều khoản 4 Điều 91 BLTTDS.

[2.4]. Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Do hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ căn theo quy định tại Điều 427 Bộ L dân sự các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

Ông Vương Văn H phải hoàn trả cho bà Lê Thị S 80.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Về đất: Các bên chỉ mới giao kết đặt cọc, ông H chưa giao đất cho bà S. Diện tích đất trên ông H đã chuyển nhượng cho ông Thành nên bà S không có nghĩa vụ giao trả đất cho ông H.

Về nghĩa vụ hoàn trả tiền: Ông Vương Văn H có vợ hợp pháp là bà Vũ Thị L. Quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị L khai không biết việc ông H nhận tiền cọc bán đất cho bà S. Số tiền cọc ông nhận của bà S bà cũng không được biết. Mặt khác việc lập hợp H đặt cọc và nhận tiền thể hiện chỉ có một mình ông H ký tên không có chữ ký của bà L nên không buộc bà L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cùng ông H.

[2.5] Về tên của ông Vương Văn H: Ngày 05/6/2024 Công an xã Đắc P'Lao có công văn trả lời xác minh cho Tòa án như sau: “Ông Vương Hùng L – sinh năm 1950, HKTT: Bon B'Tong, xã Đắc Plao, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông có thông tin về nhân thân lai lịch đầy đủ và chính xác là Vương Văn H, sinh ngày 01/2/1955, HKTT: Thôn 5, xã Hương Ngãi, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội. Số CCCD 001055023736, do Công an huyện Thạch Thất thu thập dữ liệu làm CCCD. Quá trình sinh sống tại địa bàn xã Đắc Plao từ thời gian trở về trước tới nay, Vương Văn H đã sử dụng nhân thân của anh trai mình là Vương Hùng L. Vương Hùng L và Vương Văn H là 01 người, hiện đang làm ăn và sinh sống tại đại bàn xã Đắc P'Lao, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án ông H cung cấp 01 biên bản giám định pháp y tâm thần vào ngày 14/06/2012 (bản photo). HĐXX xét thấy chứng cứ ông H cung cấp là bản photo không có công chứng nên không có giá trị pháp lý. Quá trình giải quyết vụ án ông H không yêu cầu Tòa án tuyên bố mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Do đó Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét đề nghị của đại diện VKSND huyện Đắc Glong về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà Lê Thị S và ông Vương Văn H; buộc ông Vương Văn H hoàn trả cho bà Lê Thị S, ông Hồ Sỹ Tr số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp L.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ L Tổ tụng dân sự; các Điều 328, 423; 425 và 427 của Bộ L Dân sự năm 2015; 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2018 giữa bà Lê Thị S và ông Vương Văn H.

1.2 Buộc ông Vương Văn H hoàn trả cho bà Lê Thị S, ông Hồ Sỹ Tr số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

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 theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ L Dân sự

2. Về án phí: Ông Vương Văn H phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị S 4.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001933 ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 L 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 Điều 9 L thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 L Thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND huyện Đăk Glong;
- Chi cục THA huyện Đăk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Phong