

Bản án số: 90/2024/DS-ST

Ngày: 29-8-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LỘC, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Lâm và bà Cái Diệu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Đình Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Lộc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Văn H - Luật sư của văn phòng luật sư Hồng Trần . Địa chỉ trụ sở: Văn phòng L1, số C đường H, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Đại Đ, sinh năm 1960 và bà Phan Thị H1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế; vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số C, kiết E, đường D, tổ E, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2024 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 17/4/2021, ông Đoàn Văn N đã thỏa thuận với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích khoảng 600m² (chiều ngang 12m và chiều sâu 40m), trong đó có

210m² đất ở của thửa đất số 396, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 520829 ngày 30/9/2005 có diện tích 1512,0m² (trong đó 400 m² đất ở và 1112,0 m² đất trồng cây lâu năm); Giá trị chuyển nhượng là 1.700.000 đồng/m², diện tích đất nhận chuyển nhượng sẽ dựa theo kết quả sơ đồ hiện trạng khi tách thửa. Phía ông Đ và bà H1 chịu trách nhiệm thực hiện việc tách thửa. Tại mục 3 của Điều 2 hợp đồng có ghi rõ “Bên B nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán đất thửa đất thuộc sở hữu hợp pháp và không bị kê biên tài sản, không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất...”. Trong hợp đồng cũng nêu rõ nếu bên bán hoặc bên mua từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại điều 2 thì phải trả lại số tiền đặt cọc và phải đền bù gấp 03 (ba) lần số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc là 600.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng thì phía ông N đã chuyển số tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông Đ, bà H1.

Sau khi ký kết hợp đồng một thời gian nhưng ông Đ và bà H1 không thực hiện các thủ tục để tách thửa như thỏa thuận trong hợp đồng. Lúc này, ông N đề nghị hỗ trợ ông Đ, bà H1 làm thủ tục tách thửa. Khi ông N đến Ủy ban nhân dân xã L để hỏi các thủ tục thì mới biết thửa đất đang có tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc đang giải quyết vụ án nên không thể làm thủ tục tách thửa được. Vì vậy, ông N nhiều lần liên hệ ông Đ, bà H1 yêu cầu trả lại tiền cọc vì đất đang tranh chấp nhưng ông Đ và bà H1 không đồng ý. Do đó, ông Đoàn Văn N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2021 giữa ông Đoàn Văn N với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1. Buộc ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 phải trả lại cho ông Đoàn Văn N số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 trình bày như sau: Ngày 17/4/2021, ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 thỏa thuận với ông Đoàn Văn N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó, ông Đ và bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho ông N một phần thửa đất có diện tích 600m², chiều ngang 15m, chiều dọc hết đất (trong đó có 210m² đất ở) thuộc thửa đất số 396, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, giá trị 1.700.000 đồng/m² như ông N trình bày. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này là do phía ông N là người chủ động đề nghị nhận chuyển nhượng chứ ông Đ không phải là người gọi đến để “bán”. Khi ông N đặt vấn đề nhận chuyển nhượng, ông Đ có nói với ông N thửa đất số 396, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế đang tranh chấp với bà H1 ở cạnh bên nên không “bán” được. Ông Đ, bà H1 có đưa các giấy tờ của Tòa án cho ông N biết là đất tranh chấp nhưng ông N nói là tranh chấp vẫn mua, có vấn đề gì ông N chịu trách nhiệm làm giấy tờ và nói ông Đ, bà H1 yên tâm. Do đó, ông Đ, bà H1 mới đồng ý bán cho ông N một phần đất trong thửa đất của ông Đ, bà H1. Trong quá trình làm thủ tục ông Đ và bà H1 không hề giấu giếm việc đất tranh chấp nhưng ông N vẫn đồng ý mua. Sau đó, hai bên làm hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà H1 có nhận của ông N

số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, nay phía ông Đoàn Văn N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ và bà H1 phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng thì ông Đ và bà H1 đồng ý trả nhưng để khi nào bán được đất thì sẽ trả lại tiền cho ông N, trong trường hợp ông N tiếp tục mua thì vẫn bán.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L thống nhất như nội dung trình bày của ông N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng anh Nguyễn Đức T khai:

Anh Đoàn Văn N có nói với anh T là anh N có “mua” đất ở L và nhờ anh T về viết hợp đồng đặt cọc. Anh T có đi cùng anh N đến nhà ông Đ và bà H1, ngồi tại phòng khách nhà ông Đ, bà H1 để nghe các bên thỏa thuận giá cả và các điều kiện. Anh T có hỗ trợ viết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất giữa anh N và ông Đ, bà H1. Khi anh T viết xong, lập thành 02 bản giống như nhau, đưa các bên tự đọc lại xem có giống như họ đã thỏa thuận không, sau khi các bên đọc thì anh N đọc lại thêm một lần nữa để chốt các nội dung, sau đó các bên đều ký, điểm chỉ vào hợp đồng, anh N giữ 01 bản, ông Đ, bà H1 giữ 01 bản. Sau đó, vợ chồng anh N giao tiền cho ông Đ và bà H1, số tiền 200.000.000 đồng.

Khi anh T viết hợp đồng thì không nghe ai nói đất đang có tranh chấp, ngay cả trong hợp đồng cũng ghi có bên bán cam kết “đất không tranh chấp, không bị kê biên, không bị đưa vào thi hành án, thế chấp...”. Sau khi ký hợp đồng một thời gian thì nghe anh N nói ông Đ không làm giấy tờ được vì bận việc gì đó nên anh N hỗ trợ ông Đ để đi làm các giấy tờ. Khi đến Ủy ban xã làm các thủ tục thì mới biết đất có tranh chấp.

Quá trình giải quyết, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đoàn Văn N, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2021 giữa ông Đoàn Văn N với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1. Buộc ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 phải liên đới trả cho ông Đoàn Văn N số tiền 200.000.000 đồng là tiền cọc mà ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 đã nhận. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Đề nghị trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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 pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 17/4/2021, ông Đoàn Văn N với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện phát sinh tranh chấp do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc. Tranh chấp này được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc theo khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn là ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo lời trình bày của các đương sự đều thừa nhận vào ngày 17/4/2021, ông Đoàn Văn N với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 đã lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa đất thửa đất số 396, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế với giá 1.700.000 đồng/m². Ông Đ và bà H1 đã nhận số tiền cọc là 200.000.000 đồng từ ông Đoàn Văn N. Các đương sự đều công nhận thửa đất này đang có tranh chấp ranh giới với bà Võ Thị Mỹ H2 đang do Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc giải quyết nên không thể tiến hành tách thửa được. Đây là những điều các đương sự đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh

Phía ông Đ bà H2 cho rằng ông bà có nói với ông N đất đang có tranh chấp nhưng ông N vẫn mua nên bây giờ không tách thửa được thì ông N phải chịu trách nhiệm. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo nội dung hợp đồng các bên ký kết tại tại mục 3 của Điều 2 hợp đồng có ghi rõ “Bên B nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán đất thửa đất thuộc sở hữu hợp pháp và không bị kê biên tài sản, không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất”. Như vậy việc ông Đ, bà H2 cho rằng ông Đoàn Văn N biết thửa đất đang có tranh chấp trước khi tiến hành chuyển nhượng là không có cơ sở.

Ông Đ bà H2 cho rằng tuy ông bà có ký vào hợp đồng nhưng đối với nội dung ghi “Bên B cam kết sẽ bán đất thửa đất thuộc sở hữu hợp pháp và không bị kê biên tài sản, không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất” là do bên ông N lừa dối, không nói rõ nên ông Đ bà H2 mới ký vào hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại mục 1 và 2 Điều 8 hợp đồng ghi rõ: “1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ, quyền nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này”; “2. Hai bên đã tự đọc hợp đồng, đã hiểu và thống nhất đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này”. Hợp đồng cũng được lập thành 02 bản, ông Đ, bà H2 cũng đang giữ 01 bản hợp đồng này. Tòa án đã yêu cầu ông Đ, bà H2 cung cấp để đối chiếu nhưng ông Đ, bà H2 không cung cấp. Do đó,

không có cơ sở để cho rằng khi ông Đ, bà H2 ký hợp đồng là bị lừa dối và có nói rõ đất đang tranh chấp.

Như vậy, thửa đất đang có tranh chấp như các bên đương sự thừa nhận (Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc đang thụ lý giải quyết) nên ông Đ, bà H2 không thể thực hiện việc tách thửa cho ông N, đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông N yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ, bà H2 trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn là ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ và bà H1 thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn án phí theo quy định. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328, Điều 401, Điều 422, Điều 427 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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 của nguyên đơn là ông Đoàn Văn N.

- Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 17/4/2021 giữa ông Đoàn Văn N với ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 đối với thửa đất số 396, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Buộc ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn Văn N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền phải trả trên đây thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật 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, 7a, 7b 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Đại Đ và bà Phan Thị H1.

Trả lại cho ông Đoàn Văn N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.300.000 đồng theo Biên lai số 0002174 ngày 05/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TT.Huế;
- VKSND tỉnh TT.Huế;
- VKSND huyện Phú Lộc;
- Chi cục THADS huyện Phú Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu dán án.

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

Trần Thị Phương Thảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA