

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 143/2024/DS - ST

Ngày: 20/9/2024

V/v tranh chấp: HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Nguyễn Việt Thành

- Ông Nguyễn Hoài Tâm

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Ông **Tạ Bá Nhịn** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 528/2024/QĐXXST-DS ngày 09/8/2024 và 625/QĐXXST-DS ngày 05/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Mỹ L, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau

(Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2024, tại V – TP Cần Thơ)

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Kim L1, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: H, khu vực Bình Dương, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ F, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 07/8/2024 và quá trình giải quyết, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông T có mối quan hệ quen biết với bà Đỗ Kim L1, được bà L1 giới thiệu là đang nhận chuyển nhượng phần đất do ông Nguyễn Văn N đứng tên, bà L1 có nhu cầu bán lại phần đất trên cho ông T. Do vậy vào ngày 26/01/2022, ông đã ký kết với bà L1 hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, nhằm đảm bảo chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 19, thuộc khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02452 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 14/11/2012 cho ông Nguyễn Văn N. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 300 triệu đồng, ông T đã đặt cọc cho bà L1 200 triệu đồng ngay ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (26/11/2022). Đồng thời bà L1 cam kết nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông N trước ngày 26/12/2022 để kịp chuyển nhượng lại cho ông T vào ngày 26/12/2022 tại Phòng công chứng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T sẽ giao số tiền còn lại là 100 triệu đồng.

Tuy nhiên đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà L1 đã không thực hiện theo thỏa thuận, để thực hiện việc ký chuyển nhượng cho ông T mà cố tình né tránh. Nay nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm nên ông T yêu cầu: Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà – đất ký ngày 26/11/2022 giữa ông T và bà Đỗ Thị Kim L1; Yêu cầu bà L1 phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là 200 triệu đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 600 triệu đồng.

Phía bị đơn – bà Đỗ Thị Kim L1 trình bày tại bản tự khai:

Xác định có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thái T để đảm bảo chuyển nhượng phần đất nêu trên như ông T trình bày. Tuy nhiên theo bà L1, đến ngày ra công chứng thì ông T cố tình kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính làm ảnh hưởng đến việc làm ăn của bà. Do vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu ông T trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông không quen biết gì với ông Nguyễn Thái T, còn đôi với bà L1 thì có quen biết do người cùng xóm. Phần đất bà L1 nhận cọc để chuyển nhượng cho ông T là phần đất của ông bà ông để lại cho ông. Cách đây gần 20 năm, ông có cầm cố giấy đất cho bà L1 để vay số tiền 30 triệu đồng và đã chuộc lại với giá hơn 40 triệu, nhưng sau đó giấy đất này thất lạc và không biết tại sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông lại

do ông T giữ. Việc bà L1 nhận cọc của ông T và tranh chấp giữa ông T và bà L1 thì ông không có ý kiến. Phần đất này hiện nay vẫn do ông đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa;

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký với bà L1 vào ngày 26/11/2022, yêu cầu bà L1 phải trả lại cho ông T tiền cọc đã nhận là 200 triệu đồng. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc buộc bà L1 phải bồi thường số tiền 600 triệu đồng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông T đang giữ, ông T đồng ý trả lại cho bà L1 tại giai đoạn thi hành án, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông T nhận từ bà L1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn đưa ra được chứng cứ chứng minh bà L1 có nhận số tiền cọc là 200 triệu đồng, phía bà L1 cũng thừa nhận. Tuy nhiên thừa đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc là phần đất do ông N đứng tên, bà L1 không phải là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản, do vậy không có quyền đứng ra thỏa thuận đặt cọc với nguyên đơn. Do vậy, có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký giữa nguyên đơn và bà L1, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà L1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận, nay nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn bồi thường là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, có đến Tòa, ghi tự khai, trình bày ý kiến, sau đó không đến Tòa theo triệu tập. Đây là trường hợp đương sự cố tình vắng mặt, do vậy căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng đặt cọc” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh. Phía bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc đã ký với bị đơn vào ngày 26/11/2022

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp được bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2022, theo đó xác định được nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 200 triệu đồng để đảm bảo chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, phần đất này hiện do ông Nguyễn Văn N đứng tên, ông N không ủy quyền cho bị đơn về việc định đoạt tài sản này. Do vậy, hợp đồng đặt cọc đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến phần đất nêu trên là vô hiệu do chủ thể tham gia giao dịch không có quyền đối với tài sản, vì vậy giao dịch này vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nêu trên, yêu cầu được nhận lại số tiền đã giao cho bị đơn là 200 triệu đồng, đồng thời rút lại yêu cầu đòi bị đơn bồi thường là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nguyên đơn đang giữ, do nguyên đơn nhận giấy này từ bị đơn, nên nay phải trả lại cho bị đơn là phù hợp.

[4] Đối với ý kiến của bà L1 tại bản tự khai cho rằng ông T cố tình cầm giữ bản chính giấy chứng nhận, không chịu đến công chứng gây khó khăn cho việc làm ăn của bà, tuy nhiên bà L1 không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

[5] Đối với ý kiến của ông N về việc trước đây ông cầm cố giấy tờ đất cho bà L1 để vay tiền và làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đặt ra xem xét giải quyết. Nếu ông N có tranh chấp với bà L1 thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 228, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 122, 123, 131 và 328 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban T1 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/11/2022 giữa bà Đỗ Thị Kim L1 và ông Nguyễn Thái T về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất có diện tích 292,6m², thửa đất số 252, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Đỗ Thị Kim L1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thái T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Ông Nguyễn Thái T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đỗ Thị Kim L1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02452 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 14/7/2012.

2. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)

Nguyên đơn được nhận lại 10.300.000 đồng đã đóng theo biên lai thu số 0002746 ngày 30/5/2024 và 14.000.000 đồng đã đóng theo Biên lai thu số 0002898 ngày 08/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ