

Bản án số: 40/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Cửu Hưng,

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

Ngày 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2024/QĐST-DS ngày 28/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố B, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Đức Th; địa chỉ: Khu phố S, Phường 5, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Tuyết Tr, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố T C, phường Đ L, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn Q, địa chỉ: Khu phố T C, phường Đ L, thành phố Đ H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Viết Đ, địa chỉ: Thôn Th Tr, xã Trung N, huyện V L, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/7/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

1. Ngày 25/10/2021, giữa bên bán (Bên A) là bà Võ Thị Tuyết Tr với bên mua (Bên B) là bà Nguyễn Thị H đã ký kết Hợp đồng đặt cọc, có nội dung: Bên A đồng ý bán cho Bên B nhà - đất tại: Thửa đất số 170; tờ bản đồ số 7; địa chỉ thửa đất tại: Thôn Thủy Tr, xã V T, huyện V L, tỉnh Quảng Trị. Diện tích: 22m x 19m = 418m²; giá chuyển nhượng là 345.000.000 đồng.

Bên B đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 25/10/2021 đến 25/12/2021.

Ngày 01/11/2021, bà Tr yêu cầu bà H đặt cọc thêm 50.000.000 đồng, bà H chuyển vào tài khoản của bà Tr số 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H đã đặt cọc cho bà Tr là 100.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H chuyển cho bà Tr số tiền mua đất còn lại là 245.000.000 đồng, tổng cộng là 345.000.000 đồng.

Ngày 17/02/2022, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng thì bên chuyển nhượng thửa đất không phải bà Tr mà là ông Nguyễn Việt Đ. Do bà Tr không phải chủ đất nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được, lúc này bà H mới biết nhưng đành phải chấp nhận ký hợp đồng với ông Đ. Quá trình làm thủ tục sang tên có trở ngại do có tranh chấp giữa các thành viên trong hộ gia đình ông Đ. Vì vậy lô đất không sang tên bà H được. Sau đó bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ. Nhận thấy có lỗi do không sang tên cho bà H được nên ông Đ đã thỏa thuận chuyển trả lại cho bà H số tiền 245.000.000 đồng. Còn 100.000.000 đồng đặt cọc bà Tr giữ, bà H đã yêu cầu bà Tr hoàn trả lại tiền cọc cũng như bồi thường theo như đúng thỏa thuận tuy nhiên bà Tr không chịu hoàn trả tiền và bồi thường cho bà H.

Theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc: “Bên A cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của mình, cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức cá nhân nào”. Bà Tr đã đưa ra thông tin không đúng sự thật, không phải là chủ sử dụng thửa đất nhưng tự nhận là chính chủ lô đất, không nói mình là người môi giới và cũng không có giấy ủy quyền mua bán. Lỗi không sang tên thửa đất cho bà H được là do bà Tr. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bà H rút yêu cầu buộc bà Tr bồi thường do vi phạm hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Việc bà Tr trình bày đưa tiền cho ông Q thì bà Tr tự giải quyết với ông Q, bà H không biết ông Q là ai nên chỉ yêu cầu bà Tr là người nhận tiền thì bà Tr phải trả lại tiền cho bà H

2. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 14/8/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị Tuyết Tr trình bày:

Tháng 8/2021, bà Trinh và ông Nguyễn Văn Tĩnh giới thiệu cho ông Phạm Văn Q thửa đất của ông Nguyễn Việt Đ, diện tích: 418m². Ông Q đồng ý mua với giá 245.000.000 đồng. Ngày 09/8/2021, ông Q chuyển cho bà Tr số tiền 45.000.000 đồng để bà Tr viết hợp đồng đặt cọc với ông Đ. Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển nhượng ông Đ đồng ý cho ông Q và bà Tr giới thiệu chuyển nhượng lại cho người khác.

Tháng 10/2021, bà Tr giới thiệu lô đất cho bà H bằng cách đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H xem và dẫn bà H xem đất.

Bà Trinh có nhận của bà H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bà T đã chuyển lại cho ông Phạm Văn Q.

Sau khi bà H và ông Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà H chuyển số tiền còn lại vào tài khoản bà Tr, tổng cộng số tiền bà H chuyển cho bà Tr là 345.000.000 đồng, bà Tr đã chuyển cho ông Đ số tiền 245.000.000 đồng, chuyển cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng. Bà Tr, ông T mỗi người được nhận hoa hồng 5.000.000 đồng.

Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H phát hiện lô đất trên có tranh chấp nên báo lại với bà Tr. Sau khi biết có tranh chấp bà Tr báo cho ông Q biết để phối hợp giải quyết, ông Q đã đề nghị trả lại tiền cọc cho bà H nhưng bà H không đồng ý vì lý do đã bán lại thửa đất cho người khác.

Nguyên nhân tranh chấp của lô đất trên là do có đơn kiện ông Đông chủ sở hữu thửa đất tại Ủy ban nhân dân xã Trung Nam. Bà Tr đã đề nghị hòa giải giữa ông Đông và những người đứng đơn kiện ông Đông nhưng không thành công.

Nay thửa đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Vĩnh Linh ngày 17/02/2022, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Việt Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H. Hiện hợp đồng này đang có hiệu lực nên bà Tr ông Tín và ông Q chỉ có thể trả lại tiền cho bà H khi hợp đồng chuyển nhượng bị hủy bỏ. Vì vậy bà Tr không chấp nhận yêu cầu của bà H.

3. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 13/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày: Ông Q có nhờ bà Tr đặt cọc một phần thửa đất tại thôn Thủy Trung, xã Trung Nam, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị của ông Đ. Ông Q chuyển cho bà Tr số tiền 45.000.000 đồng. Hết thời hạn đặt cọc thì ông Đ xin gia hạn hợp đồng để hoàn thiện hồ sơ. Trong lúc đang chờ tách thửa thì bà Tr thông báo đã bán thửa đất lại cho bà H. Bà Tr nhận tiền đặt cọc từ bà H có chuyển lại cho ông Q nhưng ông Q không nhớ bao nhiêu. Sau thời gian làm hồ sơ có nhiều trở ngại nên ông Q bàn với bà Tr thanh lý hợp đồng đặt cọc cho bà H nhưng bà H không đồng ý. Nay Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã được công chứng nên ông Q không có trách nhiệm gì nên không trả lại số tiền đang tranh chấp giữa bà H và bà Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xem xét việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Quốc.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị Hương khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Tuyết Tr trả lại số tiền đã đặt cọc. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Căn

cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án triệu tập ông Nguyễn Viết Đ đến tham gia phiên tòa với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ và việc trình bày của các bên liên quan đến hợp đồng đặt cọc đã rõ nên chấm dứt tư cách tham gia tố tụng là người làm chứng đối với ông Nguyễn Viết Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét nội dung hợp đồng đặt cọc, việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên:

Theo chứng cứ tại hồ sơ và nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận: Ngày 25/10/2021, bà Tr và bà H đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số thửa đất số 170, tờ bản đồ số 7; địa chỉ thửa đất tại: Thôn Thủy Trung, xã Vĩnh Trung, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Giá chuyển nhượng là 345.000.000 đồng. Ngày 25/10/2021, bà Tr đã nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 01/11/2021, bà Trinh nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 17/02/2022, thửa đất đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Vĩnh Linh giữa bên chuyển nhượng ông Trần Viết Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã chuyển cho bà Tr số tiền mua thửa đất là 245.000.000 đồng, bà Tr đã chuyển số tiền 245.000.000 đồng cho ông Đ. Tuy nhiên thửa đất không sang tên quyền sử dụng cho bà H được vì có sự tranh chấp giữa các thành viên trong hộ gia đình ông Đ. Do thửa đất không sang tên cho bà H được nên các bên phát sinh tranh chấp. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận số 11/2024/QĐST-DS ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị ông Đ thỏa thuận hoàn trả cho bà H số tiền 245.000.000 đồng. Còn việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà Tr thì được thụ lý giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà.

[2.2] Xem xét hiệu lực của hợp đồng, xác định lỗi của các bên trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì đối tượng hợp đồng là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại: thôn Thủy Trung, xã Vĩnh Trung, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH119249 mang tên ông Nguyễn Viết Đ. Tại phiên tòa, bà Tr xuất trình giấy ủy quyền của ông Đ (bản gốc) tuy nhiên giấy ủy quyền chưa được công chứng, chứng thực. Mặt khác, bà Tr thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc bà Tr không xuất trình giấy ủy quyền này cho bà H xem. Tại hợp đồng đặt cọc không thể hiện bà Tr là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ để ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2021, quyền sử dụng thửa đất đang thuộc quyền sử dụng của ông Đ nhưng việc ủy quyền là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc bên bán (bà Tr) cam kết tài sản thửa đất thuộc quyền

sở hữu của mình, không có tranh chấp. Tuy nhiên trên thực tế bà Tr không phải là chủ sử dụng đất nhưng khi ký hợp đồng không xuất trình giấy ủy quyền hợp pháp chứng minh bà Tr có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên nên giao dịch này không đáp ứng về điều kiện chủ thể ký kết hợp đồng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự. Vì vậy hợp đồng đặt cọc giữa bà Tr và bà H ký ngày 25/10/2021 không phát sinh hiệu lực ngay từ thời điểm ký kết nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó buộc bà Tr hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hường rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng là 50.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà H đã rút.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127; khoản 1, khoản 2 Điều 131; khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 244; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã rút về yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng với số tiền là 50.000.000 đồng,

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Buộc bị đơn bà Võ Thị Tuyết Tr có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

- Bị đơn bà Võ Thị Tuyết Tr phải chịu 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.750.000 (*ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000409 ngày 16/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP Đông Hà;
- CCTHADS TP Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hải Yến