

Bản án số: 04/2020/DS-ST

Ngày: 25-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA TƠ, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huy;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hạnh;

2. Ông Đinh Um.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Công Bình là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Đinh Văn Ngãi - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2020, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 08/9/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Đ, sinh năm 1979; chị Bùi Thị Kim X, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Bùi Thị Kim X: Anh Trần Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi- là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2020).

2. *Bị đơn:* Anh Lê Ngọc H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Anh Đ có mặt tại phiên tòa; anh H vắng mặt không có lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ghi ngày 11/5/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X trình bày:*

Vào ngày 19/12/2018 vợ chồng anh Đ, chị X và anh Lê Ngọc H có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 50.000m² tại thửa đất số 46, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AO932028 ghi tên anh Lê Ngọc H, chị Nguyễn Thị Thu T, giá thỏa thuận chuyển nhượng đất là 290.000.000đ. Khi thỏa thuận anh H có giao cho vợ chồng anh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và vợ chồng anh Đ có giao trước cho anh H số tiền cọc là 183.000.000đ, hai bên có viết giấy nhận tiền cọc viết tay. Sau đó cá nhân anh H không làm thủ tục chuyển nhượng đất được cho vợ chồng anh Đ, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H, chị Nguyễn Thị Thu T. Anh H và chị T đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2014/QĐST-HNGĐ ngày 21/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi, nhưng anh H và chị T không yêu cầu giải quyết về tài sản chung. Đến ngày 19/02/2019 anh H yêu cầu vợ chồng anh Đ giao số tiền còn lại để anh H hoàn thành toàn bộ thủ tục giấy tờ, lúc này vợ chồng anh Đ chỉ giao cho anh H số tiền 36.500.000đ, đồng thời đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H. Đến ngày 26/6/2019 anh H tiếp tục yêu cầu vợ chồng anh Đ đưa số tiền còn lại để anh H hoàn thành toàn bộ thủ tục giấy tờ, vì cũng là chỗ quen biết nhiều năm nên vợ chồng anh Đ cũng tin tưởng anh H sẽ phối hợp với chị T để hoàn thành thủ tục sang nhượng đất nên vợ chồng anh Đ đồng ý giao số tiền còn lại là 70.500.000đ cho anh H, nhưng mãi cho đến nay anh H vẫn không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đ. Sau đó vợ chồng anh Đ đã nhiều lần gặp anh H yêu cầu anh hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất nếu không thì trả lại số tiền cọc 290.000.000đ cho vợ chồng anh Đ nhưng anh H cứ dây dưa né tránh. Nay vợ chồng anh Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lê Ngọc H phải trả lại cho vợ chồng anh Đ, chị X số tiền 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Ngoài ra vợ chồng anh Đ, chị X không có yêu cầu gì khác.

* Đối với anh Lê Ngọc H: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác theo quy định pháp luật nhưng đến nay anh H vẫn không đến Tòa để tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến gì.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm Phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án: Căn cứ theo quy định tại Điều 26, 35, và 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán thụ lý đúng thẩm quyền, Chánh án ra quyết định phân công Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân đúng quy định; Thẩm phán xác định tư cách người tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2018 giữa anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X và anh Lê Ngọc H vô hiệu. Buộc anh Lê Ngọc H phải trả lại cho vợ chồng anh Đ, chị X số tiền 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

- Về án phí: Anh Lê Ngọc H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 18/5/2020 Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc trong việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, căn cứ quy định tại nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn anh Lê Ngọc H cư trú tại Thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi.

[1.2] Bị đơn anh Lê Ngọc H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; căn cứ theo điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào lời khai và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở để xác định ngày 19 tháng 12 năm 2018 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 50.000 m² tại thửa đất số 46, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, vợ chồng anh Đ, chị X và anh Lê Ngọc H có làm hợp đồng đặt cọc viết tay. Nội dung hợp đồng thể hiện anh H có nhận tiền đặt cọc của anh Đ, chị X 03 lần cụ thể như sau: Vào ngày 19 tháng 12 năm 2018 anh H nhận đặt cọc số tiền 183.000.000đ, ngày 19 tháng 02 năm 2019 anh H nhận đặt cọc số tiền 36.500.000đ, ngày 26 tháng 6 năm 2019 anh H nhận đặt cọc số tiền 70.500.000đ, tổng cộng là 290.000.000đ. Sau khi nhận tiền đặt cọc anh H nhiều lần cam kết sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Đ nhưng sau đó anh H không thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

[2.2] Về hiệu lực của Hợp đồng: Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 12/2014/QĐST-HNGĐ ngày 21/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi, tại thời điểm

anh Đ, chị X ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Lê Ngọc H thì anh H đã ly hôn với chị Nguyễn Thị Thu T nhưng khi giải quyết ly hôn anh H, chị T không yêu cầu giải quyết tài sản chung. Tại sổ địa chính năm 2009 xã B có ghi thửa đất số 46, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, người quản lý sử dụng là anh Lê Ngọc H, chị Nguyễn Thị Thu T, như vậy đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh H và chị T nên cá nhân anh H tự ý định đoạt tài sản chung mà không được sự đồng ý của chị T là vi phạm Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình, khoản 29 Điều 3 Luật đất đai. Căn cứ Điều 123 của Bộ luật dân sự Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 12 năm 2018 giữa vợ chồng anh Đ, chị X và anh Lê Ngọc H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, anh Lê Ngọc H phải hoàn trả lại cho vợ chồng anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X số tiền 290.000.000đ.

[3] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên anh Lê Ngọc H phải chịu 290.000.000đ x 5%= 14.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về tố tụng và nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35, 39, 147, 227, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 1 Điều 117, 122, 123 và khoản 1, 2 Điều 131; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 29 Điều 3 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số tiền 290.000.000 đồng(Hai trăm chín mươi triệu đồng) ngày 19 tháng 12 năm 2018 giữa vợ chồng anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X với anh Lê Ngọc H vô hiệu.

2. Buộc anh Lê Ngọc H phải trả lại cho vợ chồng anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X số tiền 290.000.000đ (*Hai trăm chín mươi 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Anh Lê Ngọc H phải chịu số tiền 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Trần Đ, chị Bùi Thị Kim X số tiền tạm ứng án phí 7.250.000 đồng (Bảy triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004856 ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Chi cục thi hành dân sự huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi.

Trường hợp bản án, Quyết định được Thi hành án 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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 25/9/2020), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Ba Tơ;
- Chi cục THADS huyện Ba Tơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Huy