TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 609/2018/DS-ST
Ngày: 29-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Thế Đông

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Ngọc Thanh

Ông Trần Công Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Thành – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 316/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2017 về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Cao Đ H; địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện H, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn TT; địa chỉ: Số -- Tỉnh lộ A, phường B, quận Tc, Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2017)

- *Bị đơn:* Ông Đỗ M V; địa chỉ: Số -- đường D, phường T, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lương Thị C T; địa chỉ: Ấp A đường B, xã P, huyện Ci, Thành phố H.

2. Bà Trịnh Thị H L; địa chỉ: Ấp A1 đường B, xã P, huyện Ci, Thành phố H.

3. Bà Dương Q D; địa chỉ: Số -- Khu phố A, thị trấn B, huyện H1, Thành phố H.

Ông T, ông V, bà T, bà L, bà D vắng mặt tại phiên tòa và có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Cao Đ H và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn TT, nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/4/2017, ông H và ông Đỗ M V ký Văn bản thỏa thuận mua bán đất, ông H đã đặt cọc cho ông V số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN --thửa đất số --, tờ bản đồ số --, địa chỉ tại xã P, huyện C, Thành phố H. Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 có nêu rõ "Trường hợp ông Đỗ M V không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất không có tài sản gắn liền với đất) cho ông Cao Đ H theo đúng thời hạn thỏa thuận thì sẽ bồi thường cho ông Cao Đ H gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc".

Đến ngày hẹn ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V không muốn tiếp tục việc chuyển nhượng đất dù ông H đã cố gắng thuyết phục. Sau đó, ông V đã bán lô đất trên cho người khác. Vì ông V không chịu tiếp tục chuyển nhượng đất theo thỏa thuận ngày 14/4/2017 nên ông H đã đề nghị ông V bồi thường tiền cọc. Tuy nhiên, đến nay ông V vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V có nghĩa vụ trả phải trả 100.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017. Trả một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực. Ông H không yêu cầu vợ của ông V là bà Dương Q G liên đới trả nợ vì việc mua bán đất không liên quan đến bà G.

Theo Đơn tường trình ngày 25/11/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ M V trình bày:

Ông có ý định chuyển nhượng 01 lô đất tại địa chỉ xã P, huyện H cho ông Cao Đ H thông qua sự môi giới của bà Lương Thị C T và bà Trịnh Thị H L. Ngày 14/4/2017, ông có làm văn bản thỏa thuận viết tay với ông H và nhận tiền cọc của ông H là 50.000.000 đồng, văn bản thỏa thuận được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản. Nội dung của thỏa thuận là chuyển nhượng lô đất vừa nêu cho ông H với giá là 915.000.000 đồng, ngày 25/4/2017 hai bên sẽ cùng ra văn phòng công chứng tại xã P, huyện H để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H sẽ trả 50% số tiền chuyển nhượng khi ký hợp đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại sau khi đứng tên trên sổ đỏ.

Sau đó, ông đã tìm hiểu thông tin qua văn phòng công chứng mà bà T giới thiệu thì được biết là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì về cơ bản thủ tục chuyển nhượng đã xong. Vì vậy, ông đã đề nghị ông H lùi ngày ra công chứng và phải thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng ông H không đồng ý. Do nhận thấy rủi ro mất tiền cao sau khi ký hợp đồng công chứng nên ông không đồng ý tiếp tục bán đất cho ông H.

Khoảng 10 giờ ngày 24/4/2017, khi ông gọi điện thoại và nhắn tin cho ông H

để thông báo không bán đất thì ông H yêu cầu ông hoàn lại tiền cọc. Sau đó, ông đã đến nhà bà T để cùng đi đến nơi làm việc của ông H tại Khu nông nghiệp công nghệ cao xã P, huyện C trả 50.000.000 đồng cho ông H và nhận lại bản chính văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2017; việc giao nhận lại tiền cọc, văn bản đặt cọc có sự chứng kiến của bà T. Đến tháng 5 năm 2017, ông đã chuyển nhượng lô đất cho người khác. Sau khi nhận lại bản chính văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 thì ông đã hủy vì nghĩ rằng việc mua bán đã xong. Ông không xác nhận bản sao Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 do ông H giao nộp có phải do mình ký hay không vì thời gian đã lâu. Vì đã trả lại tiền cọc cho ông H theo thỏa thuận, hợp đồng đã được thanh lý nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị C T trình bày: Ngày 14/4/2017, bà đã môi giới cho ông V và ông H mua bán 01 lô đất thửa số 529, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại Ấp A, xã Pi, huyện C với giá 915.000.000 đồng và ông H đã đặt cọc 50.000.000 đồng. Việc đặt cọc có sự chứng kiến của bà và bà Trịnh Thị H L tại nhà của bà. Sau đó, việc mua bán đất không thành. Nguyên nhân chấm dứt hợp đồng trả lại tiền cọc là do ông H không đồng ý trả hết tiền mua bán đất khi ra công chứng. Ông H chỉ chấp nhận trả 650.000.000 đồng nhưng ông V không đồng ý nên hai bên mới chấm dứt hợp đồng và thỏa thuận ông V trả cho ông H số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Đầu giờ chiều ngày 25/4/2017, bà và ông V đi đến cổng Khu nông nghiệp công nghệ cao xã P, huyện H, gọi điện cho ông H ra nhận tiền. Ông H đã đếm tiền trước mặt bà và trả lại bản chính Văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2017 cho ông V. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án. Ngày 04/12/2017, bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị H L trình bày: Ngày 14/4/2017, bà và bà T là người môi giới mua bán đất cho ông H và ông V, bà có ký làm chứng vào giấy đặt cọc với số tiền là 50.000.000 đồng, hẹn ngày 25/4/2017 sẽ ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì ông V và ông H không thỏa thuận được vấn đề thanh toán tiền nên sáng ngày 25/4/2017, bà T gọi điện đề nghị bà đi cùng bà T, ông V để trả lại tiền cọc cho ông H nhưng bà bận họp nên không đi được. Chiều ngày 25/4/2017, bà có gặp ông V và bà T thì được biết ông V đã trả lại tiền cọc đầy đủ cho ông H. Việc nhận tiền môi giới đã xong, bà không có tranh chấp gì trong vụ án. Ngày 04/12/2017, bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Q D trình bày: Chồng bà là ông V có đứng tên lô đất tại xã P, huyện H. Đây là tài sản trước hôn nhân, bà không có ý kiến và không biết về giao dịch giữa ông H và chồng bà. Ngày 04/12/2017, bà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn TT có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời xác định đã cung cấp toàn bộ chứng cứ cho Tòa án.

Ngày 28/11/2018, bị đơn ông Đỗ M V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả tiền cọc và tiền phạt cọc theo văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017; bị đơn đang cư trú tại quận Tân Phú. Xét đây là tranh chấp hợp đồng, cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông T, bị đơn là ông V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, bà Liễu và bà G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Cao Đ H yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ M V phải trả 100.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài lời khai, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện thì nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ gồm có: Bản sao không có công chứng, chứng thực Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 (bút lục 50), Văn bản cung cấp chứng cứ ngày 30/10/2018, 31/01/2018 (bút lục 67,68,69,72,73,74) kèm theo là USB chứa tập tin ghi âm cuộc gọi ngày 24/4/2017 giữa ông H số điện thoại 0914----và ông V số điện thoại 0918-----.

[4] Căn cứ vào khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Biên bản hòa giải và Biên bản đối chất ngày 07/11/2018 giữa ông H, ông V, bà T thì có cơ sở xác định: Ngày 14/4/2017, ông H và ông V đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 529, tờ bản đồ số 48, địa chỉ tại xã P, huyện H, Thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 1--), giá trị hợp đồng 915.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền số tiền 50.000.000 đồng; trong vòng 14 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, thanh toán 50% số tiền mua bán tại văn phòng công chứng. Khi đặt cọc có sự chứng kiến của người môi giới là bà Lương Thị C T và bà Trịnh Thị H L. Sau đó, ông V đề nghị ông H thanh toán 100% giá trị hợp đồng mua bán đất là 915.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng nhưng ông H không đồng ý.

[5] Theo Công ăn số 1321/VPĐK-CNCC ngày 10/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C, kèm theo là bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2017, công chứng số 0008945 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố H thì có cơ sở ông Đỗ M V đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 529, tờ bản đồ số 48, địa chỉ tại xã P, huyện H cho ông Nguyễn V Hù1, Hà T G.

[6] Vì ông V không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2017, bán đất cho người khác nên ông H khởi kiện yêu cầu ông V trả 100.000.000 đồng. Ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hai bên đã thanh lý hợp đồng, ông H đã nhận lại tiền cọc và trả lại văn bản đặt cọc vào chiều ngày 25/4/2017. Ngoài lời trình bày, để chứng minh cho lời khai của mình ông V đã giao nộp cho Tòa án: Văn bản trình bày ngày 08/12/2017, Bản chụp tin nhắn giữa ông H và ông V từ số điện thoại 0914--- (bút lục 29, 30, 31). Ngoài ra, bà Lương Thị C T là người môi giới xác nhận đã chứng kiến việc ông V và ông H đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ông V đã trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc, ông H đã nhận đủ tiền và trả lại bản chính văn bản đặt cọc cho ông V vào chiều ngày 25/4/2017.

[7] Nội dung bản ghi âm ngày 24/4/2017 do ông H giao nộp, bản chụp tin nhắn do ông V giao nộp đã được Tòa án công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 07/11/2018; nguyên đơn và bị đơn đã nhận được bản sao và không phản đối các nguồn chứng cứ này. Tuy nhiên, bản ghi âm, bản chụp tin nhắn vừa nêu không thể hiện nội dung về việc xác nhận hay thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, chưa đủ cơ sở xác định là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[8] Tại đơn giải trình ngày 12/9/2017, ông H xác định đã mất bản gốc Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017. Tính đến ngày xét xử, nguyên đơn vẫn không cung cấp được bản gốc Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 để Tòa án đối chiếu mặc dù đã được thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 07/11/2018. Ông V thừa nhận nội dung của thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2017 nhưng không thừa đã lập bản sao Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 do nguyên đơn giao nộp; đồng thời ông V cho rằng mình đã trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc, nhận lại bản chính văn bản đặt cọc và đã hủy văn bản này. Vì bản sao Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017 do ông H giao nộp không có công chứng, chứng thực và không có bản gốc để đối chiếu, không được bị đơn thừa nhận nên không được xác định là chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại Khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Theo tập quán của các giao dịch là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng "giấy tay" trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: Khi hai bên mua và bán thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì bên mua sẽ giao lại bản chính giấy nhận cọc cho bên bán sau khi bên bán đã hoàn trả tiền cọc và phạt cọc nếu có thỏa thuận. Lời khai của ông V, bà T về việc ông V và ông H đã có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V đã trả lại 50.000.000

đồng cho ông H và nhận lại bản gốc Văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2017 là phù hợp với tập quán giao dịch hiện nay. Do đó, căn cứ vào các tình tiết khách quan trong vụ án và quy định tại Điều 5, Điều 328 và Khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử có cơ sở xác định sự phản đối của ông V đối với yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

[10] Từ những nhận định vừa nêu, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn không chứng minh được yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp nên không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên ông H phải chịu án phí là 5% trên số tiền 100.000.000 đồng. Án phí ông H phải chịu là 5.000.000 đồng.

[12] Các vấn đề khác: Các bên không có tranh chấp gì đối với số tiền môi giới khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[13] Các kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung của vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 328 và Khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Đ H:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Cao Đ H về việc buộc ông Đỗ M V phải trả 100.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 14/4/2017.

2. Về án phí: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0009849 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H còn phải nộp 2.500.000 đồng án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T, bà L, bà D có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp 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 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Phú;
- THADS Q.Tân Phú;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Đỗ Thế Đông