

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM TÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2020/DS-ST

Ngày: 12/3/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Dũng
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Hữu Ái và ông Phan Quang Sơn
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân – Bình Thuận.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2019/DSST ngày 06 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐXX ngày 25 tháng 2 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Lê Quốc K, sinh năm: 1965 (có mặt)
Trú tại: Tổ 9, Ấp C, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai.
- *Bị đơn:* Ông Hoài Biên H, sinh năm 1975 (có mặt)
Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1978 (có mặt)
Cùng trú tại: đường X, phường C, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 12/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án vụ án nguyên đơn ông Lê Quốc K trình bày:

Ngày 05/7/2019, ông và vợ chồng ông H, bà T có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 22, diện tích 15m chiều ngang, chiều dài hết đất với số tiền chuyển nhượng là 285.000.000đồng. Cùng ngày thì ông đã đặt cọc số tiền là 50.000.000đồng, hai bên hẹn 01 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Nhưng khi đến hẹn thì ông H, bà T không làm thủ tục chuyển nhượng nên ông yêu cầu ông H, bà T trả lại tiền cọc là 50.000.000đồng và bồi thường thiệt hại là 50.000.000đồng.

Bị đơn ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Ông, bà thừa nhận là có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 79 theo Giấy CNQSD đất cũ (nay là thửa số 90), tờ bản đồ số 22, diện tích 15m chiều ngang, chiều dài hết đất (khoảng gần 60m) cho ông K và có nhận tiền cọc là 50.000.000đồng, tuy nhiên, do Nhà nước không cho tách thửa nên không thể chuyển nhượng cho ông K được, hơn nữa sau khi biết không tách thửa được thì vợ chồng ông, bà đã gọi điện báo cho ông K nhưng ông không có ý kiến gì. Khi đến hạn một tháng thì ông K không đến để làm thủ tục mà hơn một tuần sau ông K mới đến đòi tiền cọc và buộc ông, bà phải bồi thường cho ông K thêm số tiền 50.000.000đồng thì ông, bà không đồng ý. Nay ông, bà đồng ý trả lại số tiền ông K đã đặt cọc là 50.000.000đồng và bồi thường cho ông K số tiền là 10.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định ngày 05/7/2019 ông K đã đặt cọc số tiền là 50.000.000đồng cho ông H, bà T, hai bên hẹn 01 tháng sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, tuy nhiên khi ông H, bà T liên hệ tách thửa thì diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa. Do hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 do vi phạm điều cấm nên đề nghị tuyên bố vô hiệu và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vì vậy cần buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 50.000.000đồng. Đối với yêu cầu về phạt cọc với số tiền là 50.000.000đồng thì thấy rằng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 1 tháng sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nếu quá 1 tháng mà bên nào vi phạm thì phải chịu trách nhiệm tương ứng, cụ thể bên chuyển nhượng không làm thủ tục chuyển nhượng thì phải hoàn trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền là 50.000.000đồng, tại Công Văn số 699 ngày 09/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Tân trả lời diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, hơn nữa khi biết không tách thửa được thì bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn và khi đến hạn thì nguyên đơn không đến vì vậy bị đơn không có lỗi nên không phải chịu phạt cọc do đó yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của tòa án: HĐXX thấy rằng đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân theo quy

định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì đã xác định được ngày 05/7/2019, ông K đã đặt cọc số tiền 50.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông H, bà T sẽ chuyển nhượng một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 22 cho ông K, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày thì hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên do không làm thủ tục tách thửa được nên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng do đó ông K yêu cầu ông H, bà T phải hoàn trả lại số tiền cọc là 50.000.000đồng và bồi thường số tiền 50.000.000đồng.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đã thống nhất được số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng và bị đơn cũng đồng ý thanh toán số tiền này cho nguyên đơn.

Theo lời trình bày của các đương sự thì diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 15m chiều ngang, chiều dài khoảng 60m với tổng diện tích khoảng 900m². Tại Giấy CNQSD đất số CN 147545 thì thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22 có diện tích là 15289m² đất trồng cây lâu năm. Theo Quyết định số 52/QĐ-UB ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận ban hành quy định diện tích tối thiểu được tách đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của quyết định thì: Các thửa đất nông nghiệp được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 1.000m². Tại Công văn số 699/CNVPĐKĐĐ ngày 09/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Tân thì diện tích theo thỏa thuận của các bên không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên nhân dẫn tới việc bị đơn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định do đó việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22, Giấy CNQSD đất số CN 147545 là trái với quy định. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 là vô hiệu.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 là vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, vì vậy cần buộc bị đơn ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T phải thanh toán cho Lê Quốc K số tiền 50.000.000đồng

[3] Đối với yêu cầu về phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 thì các bên thỏa thuận bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất số 79, tờ bản đồ số 22, tuy nhiên, theo bị đơn thì thửa đất đã có thay đổi thành thửa số 90; nguyên nhân có sự khác nhau là do các bên ghi theo Giấy CNQSD đất cũ, điều này cũng được bên nguyên đơn thừa nhận do đó đủ cơ sở để khẳng định diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 147545 cấp ngày 27/8/2018 cho ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 thì các bên đã thỏa thuận: Trong trường hợp đến thời hạn bên A không làm thủ tục chuyển nhượng cho bên B thì bên A sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc và chịu trách nhiệm bồi thường cho bên B số tiền tương đương đã nhận cọc là 50.000.000đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn thì khi đến hạn nguyên đơn không đến như thỏa thuận mà hơn một tuần sau thì nguyên đơn mới đến yêu cầu trả lại tiền cọc, hơn nữa trước đó do bị đơn đã liên hệ để tách thửa đất như diện tích hai bên thỏa thuận mua bán để làm hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua thì được biết diện tích đó không đủ điều kiện tách thành một thửa riêng biệt được nên bị đơn đã báo cho nguyên đơn nhưng phía nguyên đơn cũng không có ý kiến gì.

Khi các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng và đặt cọc thì các bên đều không biết được quy định này do vậy các bên hoàn toàn không có lỗi trong việc không thực hiện được theo thỏa thuận. Hơn nữa, theo bị đơn thì khi biết được không thực hiện được việc tách thửa, bị đơn đã báo cho nguyên đơn biết và đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc nhưng nguyên đơn không có ý kiến và khi đến hạn thỏa thuận thì nguyên đơn không đến do đó bị đơn hoàn toàn không có lỗi mà lỗi một phần thuộc về nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, do bị đơn đã nhận số tiền 50.000.000đồng của nguyên đơn từ ngày 05/7/2019 cho đến nay nên cần buộc bị đơn phải thanh toán lãi suất cho nguyên đơn theo lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm.

Như vậy, lãi suất phải thanh toán là $50.000.000\text{đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 247 \text{ ngày}/30 = 3.416.800\text{đồng}$.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 10.000.000đồng. Mặc dù số tiền lãi phải thanh toán nhỏ hơn số tiền bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn, tuy nhiên việc bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

-Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc K.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T phải hoàn trả cho ông Lê Quốc K số tiền đã nhận là 50.000.000đồng (*Năm mươi triệu đồng*) và bồi thường số tiền là 10.000.000đồng (*Mười triệu đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường của ông Lê Quốc K với số tiền là 40.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Ông Hoài Biên H và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu 3.000.000đồng tiền án phí DSST.

Ông Lê Quốc K phải chịu 2.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 2.500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0029070 ngày 06/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Hoàn lại cho ông K số tiền là 500.000đồng.

3. Án xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định.

4. Án có hiệu lực 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Tân;
- THA dân sự huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng