TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2019/DS-ST
Ngày: 03-4-2019
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;

2. Ông Nguyễn Văn Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Bích N, sinh năm 1961; hộ khẩu thường trú: Số 43, khu phố 2, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Thiên T, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Khu phố 5, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2018).

2. Bị đơn: Bà Châu Thị Tuyết P, sinh năm 1964; hộ khẩu thường trú: Số 114/12 khu phố 1, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Châu Thị Tuyết H, sinh năm 1985.

3.2. Bà Châu Kim T, sinh năm 1988

3.3. Ông Châu Bảo L, sinh năm 1991

Cùng hộ khẩu thường trú: Số 114/12 khu phố 1, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn sự có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2018 của bà Lê Thị Bích N; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông T) thể hiện như sau:

Ngày 17/5/2018, bà Lê Thị Bích N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Châu Thị Tuyết P. Hai bên trao đổi thống nhất nội dung: Bà N đặt cọc cho bà P để bà P thực hiện việc chuyển nhượng cho bà N căn nhà số 114/12 (nay là 114/6), khu phố 1, thị trấn D (ngang 5m x 30m) và phần đất 5m x 30m (có 80m^2 thổ cư) bên cạnh căn nhà. Giá chuyển nhượng là 940.000.000 đồng. Bà N đặt cọc 500.000.000 đồng. Bà P giao nhà đất cho bà N ngay khi nhận tiền cọc. Hẹn khi hai bên ra công chứng thì bên bà N giao hết số tiền còn lại. Bên bà N không chịu bất cứ khoản tiền nào khác, kể cả tiền công chứng. Thỏa thuận phạt cọc: Nếu bên mua không mua nữa thì mất tiền cọc. Nếu bên bán không tiếp tục bán thì phải trả cọc và phạt gấp đôi tiền cọc (01 tỷ đồng). Hợp đồng có bà N ký, bà P ký cùng với các con bà P là bà Châu Thị Tuyết H, ông Châu Bảo L và bà Châu Kim T cùng ký. Hợp đồng có 03 người làm chứng Nguyễn Thị Thu D, ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh M cùng ký tên làm chứng.

Tuy nhiên, từ khi ký kết hợp đồng kéo dài đến tháng 07 năm 2018, bà P không thực hiện các thủ tục để ra công chứng. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà P thực hiện việc tách thửa, nhưng bà P không thực hiện. Ngày 10 tháng 7 năm 2018, bà N khởi kiện yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng. chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bà N tìm hiểu ở cơ quan nhà nước thì biết được nhà, đất (ngang 5m x 30m) và phần đất 5m x 30m (có 80m^2 thổ cư) bên cạnh căn nhà trong tổng diện tích diện tích 477 m^2 thửa đất số 06 tờ bản đồ 28 tọa lạc tai khu phố 1, thị trấn Dầu Tiếng của bà Châu Thị Tuyết P không đủ điều kiện tách thửa. Ngày 22/8/2018, bà N làm đơn yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện, cụ thể: Bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà P trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng. Lý do Nhà nước không cho tách thửa vì đất bà P không đủ điều kiện tách thửa.

Chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/5/2018 và Công văn số 92/UBND-NC ngày 23 tháng 01 năm 2019 của UBND huyện Dầu Tiếng (do Tòa án thu thập).

**** Quá trình làm việc; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn (bà P) thể hiện như sau***:

Lời trình bày của bà N về việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2018 như trên là đúng. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng hai bên không giao trách nhiệm cho ai thực hiện thủ tục đầy đủ để thực hiện công chứng. Khi bà N kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P đồng ý. Bà hoàn toàn phối hợp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà P đã liên hệ với cơ quan nhà nước thì biết khu đất không thể tách thửa. Nay trước yêu cầu thay đổi khởi kiện của bà N và tại phiên tòa, bà P chỉ chấp nhận trả lại cho bà N 300.000.000 đồng. Vì, bà P cho rằng vi phạm hợp đồng. Nếu như theo hợp đồng, bà N tự ý xin bỏ hợp đồng thì phải mất hết tiền cọc. Hiện nay, bà P không còn bị Chi cục thi hành án huyện Dầu Tiếng kê biên tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà P đang giữ (đã giao cho Tòa án xem đối chiếu bản chính).

Chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/5/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03446QSDĐ do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ bà P ngày 21/01/2003 (bản chính).

- Ý kiến của bà H, bà T và ông L – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày trong văn bản xin vắng mặt:

Bà H, bà T và ông L hoàn toàn nhất trí việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N. Bà H, bà T và ông L hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà Phượng.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Thịnh) có ý kiến***:

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã thực hiện đầy đủ việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, đã có mặt đại diện theo ủy quyền bà N là ông T; bà P có mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Quan điểm xử lý vụ án: Giao dịch đặt cọc giữa bà N ký với bà P ngày 17/5/2018 bị vô hiệu, vì quyền sử dụng đất trong thỏa thuận hợp đồng đặt cọc không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật về luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI DỒNG XÉT XỬ:

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

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, bà N khởi kiện yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà bà N ký kết với bà P ngày 17/5/2018. Ngày 22/8/2018, bà N làm đơn yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng bà N ký kết với bà P ngày 17/5/2018 vô hiệu, yêu cầu bà P trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng. Lý do Nhà nước không cho tách thửa vì không đủ điều kiện tách thửa. Các đương sự và quyền sử dụng đất trong giao dịch dân sự cùng tọa lạc tại thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Vụ kiện thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; nội dung ban đầu là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nay nguyên đơn thay đổi khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu theo quy định tại Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ngày 17/5/2018, bà Lê Thị Bích N có ký hợp đồng đặt cọc với bà Châu Thị Tuyết P. Hai bên trao đổi thống nhất nội dung: Bà N đặt cọc cho bà P để thực hiện việc bà P chuyển nhượng cho bà N căn nhà số 114/12, khu phố 1, thị trấn D (ngang 5m x 30m) và phần đất 5m x 30m (có 80m^2 thổ cư) bên cạnh căn nhà. Giá chuyển nhượng là 940.000.000 đồng. Bà N đặt cọc cho bà P 500.000.000 đồng. Bà P giao nhà đất cho bà N ngay khi nhận tiền cọc. Thỏa thuận khi hai bên ra công chứng thì bên bà N giao hết số tiền còn lại. Bên bà N không chịu bất cứ khoản tiền nào khác, kể cả tiền công chứng. Thỏa thuận phạt cọc: Nếu bên mua không mua nữa thì mất tiền cọc. Nếu bên bán không tiếp tục bán thì phải trả cọc và phạt cọc gấp đôi (01 tỷ đồng). Hợp đồng có bà N ký, bà P ký cùng với các con bà P là bà Châu Thị Tuyết H, ông Châu Bảo L và bà Châu Kim T cùng ký. Hợp đồng có 03 người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu D, ông Trần Văn L và bà Lê Thị Thanh M cùng ký tên.

Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận, xác lập hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên chưa thực hiện thủ tục ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật, chưa công chứng, chứng thực. Đến ngày 10/7/2018, bà N khởi kiện. Bà N yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, phần đất bà P thực hiện chuyển nhượng cho bà N là căn nhà số 114/12 (nay là số 114/6), khu phố 1, thị trấn D (ngang 5m x 30m) cùng phần đất 5m x 30m (có 80m^2 thổ cư) bên cạnh căn nhà (diện tích này nằm trong tổng diện tích 477 m^2 thửa 06 tờ bản đồ 28 tọa lạc tai khu phố 1, thị trấn D của bà Châu Thị Tuyết P) không đủ điều kiện tách thửa. Tại Công văn số 92/UBND-NC ngày 27 tháng 01 năm 2019, UBND huyện Dầu T đã xác định phần diện tích chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa (tức là phần còn lại

không đủ diện tích theo quy định). Do vậy, UBND huyện Dầu T không chấp nhận cho tách thửa, không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Hợp đồng do bà N ký kết với bà P ngày 17/5/2018 không thực hiện được do lỗi của các bên tham gia ký kết. Cụ thể các bên phải liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền như UBND thị trấn D, UBND huyện D để xác định diện tích mà các bên muốn chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng có được phép tách thửa, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thực hiện như thế nào nhưng các bên đều không thực hiện. Khi các bên ký kết hợp đồng đã vi phạm điều cấm của pháp luật là không đủ điều kiện tách thửa. Như vậy, hợp đồng vô hiệu không do lỗi của cả hai bên. Bà N đã giao cho bà P 500.000.000 đồng và nhận nhà đất. Ngày 14/02/2019, bà N đã giao trả nhà, đất cho bà P. Khi hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên thì mỗi bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Bà P cho rằng bà N tự ý không thực hiện hợp đồng nên bà P chỉ chấp nhận trả lại 300.000.000 đồng. Lý do, bà P nêu ra là không đúng với thực tế, vì bà N vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng hợp đồng không thực hiện được, do phần diện tích các bên chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa. Bà P phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cho bà N. Nhà, đất thì bà P đã nhận lại nên không yêu cầu giải quyết.

Các con của bà P là bà H, bà T và ông L hoàn toàn thống nhất tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N. Tuy nhiên, như nhận định nêu trên, hợp đồng bà N ký kết với bà P vô hiệu nên không thể tiếp tục thực hiện. Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của bà H, bà T và ông L.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hợp đồng vô hiệu nên bà P phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 407 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 và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích N đối với bà Châu Thị Tuyết P

Tuyên "giấy đặt cọc mua bán nhà" bà Lê Thị Bích N đã ký kết với bà Châu Thị Tuyết P ngày 17/5/2018 vô hiệu.

Buộc bà Châu Thị Tuyết P phải hoàn trả cho bà Lê Thị Bích N 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà P không trả số tiền trên, thì hàng tháng bà P còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Châu Thị Tuyết P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng .

- Hoàn trả cho bà N 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012101 ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 03 tháng 4 năm 2019).

Trường hợp Bản án 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 và Điều 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 Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Vũ Anh Tuấn