

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 49/2019/DS-ST

Ngày: 18/11/2019

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 THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

2. Bà Nguyễn Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2019/QĐXXST-DS ngày 10/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 47/2019/QĐST-DS ngày 29/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mộng S, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn V, sinh năm 1974 và bà Hà Thị M, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Mộng S trình bày:

Vào ngày 30/12/2018, ông S có đặt cọc cho vợ chồng ông Lê Văn V, bà Hà Thị M số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất diện tích 500,3m² thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông V, bà M cam kết đất không tranh chấp, không quy hoạch, có 60m² đất ở, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, ông S sẽ giao số tiền còn lại, bên ông V sẽ giao đất, trường hợp bên mua không mua đất nữa sẽ mất cọc, bên bán vi phạm thỏa thuận thì sẽ bị phạt cọc gấp đôi. Theo hợp đồng đặt cọc ông S đã giao tiền đặt cọc cho ông V, bà M số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên ông V, bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Đất chuyển nhượng chỉ là đất nông nghiệp và thuộc diện quy hoạch là đường giao thông. Do vậy ông S đã yêu cầu ông V, bà M trả lại tiền cọc và phạt cọc 200.000.000đ. Ông V, bà M chỉ trả lại cho ông S tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc, còn lại 100.000.000đ tiền phạt cọc ông V, bà M vẫn chưa thanh toán.

Nay ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn V, bà Hà Thị M phải thanh toán cho ông S số tiền phạt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Đối với bị đơn ông Lê Văn V, bà Hà Thị M: Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông V, bà M không đến Tòa án theo giấy triệu tập nên không thu thập được lời khai của ông V, bà M.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Mộng S cung cấp các tài liệu, chứng cứ: Phiếu trả lời quy hoạch ngày 29/3/2019 (bản chính); thẻ căn cước của ông V (bản photo), chứng minh nhân dân của bà M (bản photo); hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2018 (bản chính). Còn bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo thẩm quyền, Thẩm phán đã tiến hành thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ, còn bị đơn chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mộng S, bị đơn phải nộp án phí 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông Lê Văn V, bà Hà Thị M hiện đang cư trú tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông V, bà M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, xét xử vắng mặt ông V, bà M là phù hợp theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Mộng S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông V, bà M phải thanh toán cho ông tiền phạt cọc là 100.000.000đ (một triệu đồng), xét thấy:

[2.1] Ông Lê Văn V, bà Hà Thị M không đến Tòa án nên không thu thập được lời khai. Tuy nhiên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/12/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Mộng S với ông Lê Văn V, bà Hà Thị M có đủ cơ sở khẳng định: Ông Nguyễn Mộng S có đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho ông V, bà M để nhận chuyển nhượng diện tích đất 500,3m² thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ, đất chuyển nhượng có 60m² đất thổ cư, đất không tranh chấp, đất không quy hoạch, hai bên thỏa thuận sau 30 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tức là vào ngày 01/02/2019. Tuy nhiên, căn cứ vào phiếu trả lời quy hoạch số 651/PTL.QLĐT ngày 29/3/2019 của Phòng quản lý đô thị thành phố Bà Rịa thì thửa số 287, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu thuộc đất quy hoạch là đường giao thông; căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 04303 UBND thành phố Bà Rịa cấp ngày 25/3/2019 đối với thửa đất này thì mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm, không có đất thổ cư như thỏa thuận, đất đến ngày 25/3/2019 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó ông V, bà M thỏa thuận ngày 01/02/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu. Như vậy, lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc hoàn toàn thuộc về ông V, bà M.

[2.2] Số tiền phạt cọc: Theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận phạt cọc gấp đôi, sự thỏa thuận này là tự nguyện và không trái với Điều 328 Bộ luật dân sự. Lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận là do ông V, bà M. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự thì ông V, bà M phải trả lại tiền đã nhận cọc và phạt cọc 200.000.000đ. Tuy nhiên ông S cho rằng ông V, bà M đã thanh toán được 100.000.000đ tiền phạt cọc, còn 100.000.000đ nữa chưa thanh toán, mặc dù không thu thập được lời khai của ông V, bà M nhưng xét đây là sự tự nguyện của ông S, có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận lời khai này.

[2.3] Như vậy, ông S khởi kiện yêu cầu ông V, bà M phải thanh toán 100.000.000đ tiền phạt cọc là có căn cứ cần chấp nhận

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Mộng S không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông V, bà M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 của Bộ luật dân sự

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mộng S khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Lê Văn V, bà Hà Thị M.

1. Buộc ông Lê Văn V, bà Hà Thị M phải thanh toán tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Mộng S số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2018.

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

2. Về án phí:

+ Buộc bị đơn ông Lê Văn V, bà Hà Thị M phải nộp 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Mộng S số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000797 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (18/11/2019). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

4. Trường hợp bản án 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, 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 Bà Rịa-Vũng Tàu
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- CCTHADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Văn Cường