TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THÀNH** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** Bản án số: 08 /2018/DS-ST Ngày: 03-4-2018 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo Nguyên
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đinh Công Trường
2. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành *tham gia phiên toà:* Bà Hoàng Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2017/TLST-DS ngày 25/10/2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐST-DS ngày 12/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành giữa các đương sự :

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Minh T, sinh năm: 1975. Địa chỉ: 25F/34B khu phố 5, phường H, tp. B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Mai Nhữ A, sinh năm: 1982. Địa chỉ: đường N, khu phố N, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm: 1971. Địa chỉ: đường N, khu phố N, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Đình C, sinh năm: 1986; địa chỉ: tổ 16, ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Minh T trình bày:

Tháng 7/2017, bà và ông Mai Nhữ A có thỏa thuận về việc ông A sẽ chuyển nhượng cho bà diện tích đất 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với giá 220.000.000đ (*Hai trăm hai mươi triệu đồng*). Ngày 12/7/2017, bà đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng), thỏa thuận ngày 12/9/2017, hai bên ra công chứng giấy tờ, bà sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại.Thỏa thuận được lập thành văn bản.

Đến hẹn, ông A chỉ không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật như cam kết, bà không đồng ý, hai bên phát sinh tranh chấp. Sau đó qua tìm hiểu bà biết được thửa 546 tờ bản đồ số 33 có một phần ông A hứa chuyển nhượng cho bà có chủ trương quy hoạch nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông A phải làm thủ tục chuyển nhượng lô đất đúng như thỏa thuận có công chứng hoặc hủy hợp đồng đặt cọc và trả cho bà tiền cọc 110.000.000đ, phạt cọc 110.000.000đ. Tổng cộng là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Mai Nhữ A trình bày:

Ông và em ông là ông Nguyễn Đình C có nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đất do ông Nguyễn Đình C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào tháng 7/2017, do cần tiền ông có đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T một phần trong tổng diện tích đất trên là 200m^2 (ngang 10m, dài 20m), không có thổ cư. Ông và bà T đã thống nhất vị trí đất, giá chuyển nhượng là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà T đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm, mười triệu đồng) ngày 12/7/2017. Hai bên thỏa thuận: ngày 12/9/2017, bà T trả số tiền chuyển nhượng còn lại 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), hai bên ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và giao giấy tờ liên quan đến lô đất. Tuy nhiên, trước ngày 12/9/2017, bà T liên lạc viện nhiều lý do để không tiếp tục nhận chuyển nhượng và đòi tiền cọc. Ông cũng chấp nhận, ông đề nghị với bà T khi nào sang nhượng được đất có tiền ông sẽ trả lại tiền cọc cho bà T. Sau đó, ông đề nghị trả dần, nhưng bà T yêu cầu ông trả 1 lần, hăm dọa kiện ông ra tòa. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông trả tiền đặt cọc 110.000.000đ và tiền phạt cọc 110.000.000đ, ông không đồng ý. Hiện nay đất vẫn còn, nếu bà T có thiện chí mua ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Ông xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên đã nói rõ chuyển nhượng đất nông nghiệp, không có thổ cư, đất chưa tách thửa, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay và ông sẽ giao 1 bộ hồ sơ sang nhượng đất, 1 CMND photo, 1 Hộ khẩu photo, 1 Quyển sổ đỏ photo tại phòng công chứng. Khi nào có chủ trương tách sổ đỏ riêng bên bán có trách nhiệm đi làm sổ đỏ và mọi chi phí bên mua chi trả.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C trình bày:

Ông và ông Nguyễn Nhữ A có mối quan hệ quen biết. Khoảng tháng 6/2017, do bị mất Giấy chứng minh nhân dân nên ông A nhờ ông đứng tên giúp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông xác định ông chỉ đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không có quyền gì đối với thửa đất này. Việc chuyển nhượng, định đoạt thửa

đất này như thế nào là toàn quyền của ông A, khi nào ông A cần thì thông báo ông ra ký giấy tờ.

Hiện nay, bà Nguyễn Minh T khởi kiện ông A liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng 200m^2 của thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông không biết việc ông A chuyển nhượng đất cho bà T, ông cũng không biết việc các bên đặt cọc. Mãi đến khi ông nhận được giấy triệu tập của tòa án ông mới biết việc ông A chuyển nhượng đất cho bà T.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà T ông không có ý kiến gì vì ông không có liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ C hoàn toàn thống nhất với nội dung ông Mai Nhữ A trình bày, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét có đủ căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Minh T khởi kiện ông Mai Nhữ A, có hộ khẩu thường trú tại thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về tranh chấp hợp đồng đặt cọc là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành theo quy định tại Điều 28, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Mai Nhữ A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình C, bà Nguyễn Thị Mỹ C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền phạt cọc. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Ngày 12/7/2017, bà Nguyễn Minh T và ông Mai Nhữ A có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ông A chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) trong tổng diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Vào thời điểm ông A, bà T ký hợp đồng đặt cọc, thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang do ông Nguyễn Đình C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/5/2017, ông Mai Nhữ A có giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Đình C đứng tên diện tích đất 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nội dung nêu rõ chỉ có ông A được quyền quyết định bán hoặc nhận tiền cọc bán thửa đất, ông C phải có trách nhiệm ký chuyển nhượng khi ông A bán thửa đất. Quá trình làm việc tại tòa, ông C vẫn khẳng định diện tích đất 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 là tài sản của ông A, ông chỉ đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông A thỏa thuận, nhận tiền đặt cọc với mục đích chuyển nhượng 200m^2 trong tổng diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 cho bà T là có cơ sở. Hợp đồng đặt cọc giữa ông A và bà T do các đương sự tự thỏa thuận, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, khi ký kết không bị ai ép buộc lừa dối và được lập văn bản có chữ ký hai bên nên hợp pháp.

Bà T cho rằng sau khi ký hợp đồng bà mới biết lô đất bị quy hoạch, ông A không thể ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo đúng trình tự thủ tục cho bà nên bà yêu cầu ông A hoặc thực hiện chuyển nhượng lô đất cho bà có công chứng hoặc hủy hợp đồng đặt cọc, ông A phải trả lại cho bà khoản tiền đặt cọc 110.000.00đ. Ông A cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông đã nói với bà T đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, không có thổ cư, đất chưa tách thửa, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay và ông sẽ giao 1 bộ hồ sơ sang nhượng đất, 1 CMND photo, 1 Hộ khẩu photo, 1 Quyển sổ đỏ photo tại phòng công chứng. Khi nào có chủ trương tách sổ đỏ riêng bên bán có trách nhiệm đi làm sổ đỏ và mọi chi phí bên mua chi trả. Tuy nhiên, trước ngày 12/9/2017, bà T liên lạc viện nhiều lý do để không tiếp tục nhận chuyển nhượng và đòi tiền cọc. Ông cũng chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc và hẹn khi nào ông sang nhượng được đất có tiền thì sẽ trả lại tiền cọc cho bà T. Sau đó, ông đề nghị trả dần, nhưng bà T không đồng ý và khởi kiện ra tòa nên nay ông không đồng ý trả lại tiền cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, từ lời khai của các bên có cơ sở xác định các bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2017.

Tại văn bản số 1049 ngày 23/11/2017 của Phòng kinh tế hạ tầng, Ủy ban nhân dân huyện T định, theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Trung tâm xã H được Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt tại Quyết định số 8892/QĐ.UBND ngày 19/12/2005 thì thửa đất 546 tờ bản đồ 33 có 82% diện tích thuộc quy hoạch đất trạm xử lý nước thải, diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông. Như vậy, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì toàn bộ diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 thuộc dự án quy hoạch, tuy nhiên vẫn chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông A xác nhận khi đặt cọc các bên đã nói rõ chuyển

nhượng đất nông nghiệp, không có thổ cư, đất chưa tách thửa, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy viết tay. Các bên không đề cập hay thỏa thuận liên quan đến việc lô đất có chủ trương quy hoạch. Bà T cho rằng sau khi đặt cọc mới biết lô đất có chủ trương quy hoạch không thể làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp nên bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và hủy việc đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, khi giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng đất, bên bán phải có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thông tin thửa đất cho bên mua, bên cạnh đó bên mua cũng phải tìm hiểu thông tin liên quan đến thửa đất. Để lý do thửa đất bị quy hoạch không thể tách thửa làm thủ tục chuyển nhượng dẫn đến phải hủy việc đặt cọc, lỗi của hai bên là ngang nhau. Bên cạnh đó, sau khi đặt cọc các bên mới biết thửa đất có chủ trương quy hoạch, đây là sự kiện phát sinh mới, đối tượng giao dịch có sự thay đổi mà các bên chưa thỏa thuận với nhau, nên hai bên có quyền thỏa thuận lại nếu không thỏa thuận được hai bên có quyền từ chối việc chuyển nhượng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà T yêu cầu ông A trả lại tiền cọc 110.000.000đ là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông A phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 110.000.000đ là 5.500.000đ (Năm triệu, năm trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự .

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh T.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 12/7/2017 giữa ộng Mai Nhữ A và bà Nguyễn Minh T. Buộc ông Mai Nhữ A hoàn trả cho bà Nguyễn Minh T số tiền đặt cọc là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người thi hành án không trả đủ số tiền nên trên thì hàng tháng người thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án 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.

Áp dụng: Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả khoản tiền phạt cọc 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Nhữ A phải nộp 5.500.000đ (Năm triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Minh T 2.750.000đ (Hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009283 ngày 25/10/2017 của Chi cục thi hành án huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 Điều 6, 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 huyện Tân Thành;
- Chi cục THADS huyện Tân Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Trần Thị Thảo Nguyên

Ngày 12/7/2017, bà Nguyễn Minh T và ông Mai Nhữ A có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông Mai Nhữ A, thỏa thuận: ông Mai Nhữ A đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T quyền sử dụng đất 200m^2 (ngang 10m, dài 20m) trong tổng diện tích 4.252m^2 thửa 546 tờ bản đồ số 33 tại xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đất không có thổ cư, giá chuyển nhượng là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà T đặt cọc 110.000.000đ (Một trăm, mười triệu đồng), hẹn đến ngày 12/9/2017 bà T trả số tiền chuyển nhượng còn lại 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), hai bên ra công chứng và giao giấy tờ liên quan đến lô đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T phát hiện đất ông A chuyển nhượng cho bà thuộc dự án quy hoạch, ông A không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định có công chứng cho bà. Do đó, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và yêu cầu ông A trả tiền đặt cọc lại cho bà. Ông A đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và hứa hoàn trả số tiền nhận đặt cọc 110.000.000đ cho bà T. Tuy nhiên, thời gian kéo dài ông A không trả nên bà T khởi kiện ra tòa. Quá trình làm việc tại tòa, ông A cho rằng do bà T khởi kiện ra tòa nên ông không đồng ý hoàn trả tiền cọc cho bà.