TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 781/2019/DS-ST
Ngày: 07-11-2019
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Việt
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Vạn;
2. Bà Trần Thị Đúng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Quách Minh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*:** Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 240/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 4 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: 422/2019/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Quốc P, sinh năm 1965 (Vắng mặt – Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: phường BTĐ, quận BT, Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ.

Địa chỉ: xã VLB, huyện BC, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1980. Địa chỉ: phường X, quận Y, Thành phố H (Vắng mặt – Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bùi Quốc P trình bày:

Vào ngày 16/11/2016, ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ (gọi tắt là Công ty Đ) để Công ty Đ chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 240m^2

tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Phía Công ty Đ đã nhận số tiền cọc của ông với số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc phía Công ty Đ đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu Công ty Đ chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông nhưng phía công ty không có thiện chí giải quyết. Tại đơn khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh buộc Công ty Đ phải trả cho ông số tiền đặt là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía đại diện bị đơn có ý kiến là bị đơn đồng ý trả lại ông P số tiền cọc là 100.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại là tiền lãi tính từ ngày 16/11/2016 đến ngày 31/8/2018 là 20.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền với lãi suất là 9%/năm (theo mức lãi cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố) thì ông P đồng ý. Nhưng ông P không đồng ý với ý kiến của đại diện bị đơn là bị đơn trả hết số tiền trên vào ngày 15/8/2020.

Vì vậy, ông P rút một yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty Đ bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh buộc Công ty Đ phải trả lại ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền lãi tính từ ngày 16/11/2016 đến ngày 31/8/2018 là 20.000.000 đồng và tiền lãi chỉ tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 9%/năm, trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ thống nhất số tiền công ty còn phải trả cho ông Bùi Quốc P là 120.000.000 đồng, gồm 100.000.000 đồng tiền cọc và 20.000.000 đồng tiền lãi tính đến ngày 31/8/2018. Do tình hình chính sách thay đổi, công ty gặp khó khăn về tài chính nên đến nay công ty vẫn chưa thu xếp trả cho ông P số tiền nêu trên. Ông đề nghị ông P cho phép công ty trả hết số tiền trên vào ngày 15/8/2020. Trường hợp ông P không đồng ý với phương án nêu trên thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Phía công ty đồng ý trả cho ông P số tiền gốc là 100.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 31/8/2018 với số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 9%/năm. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên toà có ý kiến phát biểu như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Bùi Quốc P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở chính tại huyện Bình Chánh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện bị đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1]. Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền tiền lãi tính từ ngày 16/11/2016 đến ngày 31/8/2018 với số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 9%/năm, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Để giải quyết việc tranh chấp đòi tiền cọc của bên nhận chuyển nhượng đất đối với bên chuyển nhượng đất cần xác định giao dịch đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, tìm hiểu lý do không thực hiện tiếp việc giao dịch chuyển nhượng và xác định bên nào có lỗi dẫn đến giao dịch không thể thực hiện được.

Theo khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

"Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quí, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải lập thành văn bản".

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc Golden Land 05 (V/v mua bán nhà, đất) ký ngày 16/11/2016 và sự thừa nhận của đương sự có cơ sở xác định vào ngày 16/11/2016 ông P và Công ty Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất số 14, 15, diện tích: 240m^2 tọa lạc tại xã Long Thượng, huyện

Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Đ làm chủ đầu tư, giá trị hợp đồng là 720.000.000 đồng. Cùng ngày, ông P đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty Đ. Cũng tại hợp đồng này, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 02 tháng, kể từ ngày 16/11/2016.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cơ sở pháp lý của phần đất chuyển nhượng nêu trên. Tại Công văn số 2435/UBND-NC ngày 16/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Công văn số 1083/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 24/9/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác định trên địa bàn xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An không có dự án Golden Land 5 do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ làm chủ đầu tư.

Do đó việc đặt cọc này đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu.

Xét lỗi của các bên: Hợp đồng đặt cọc Dự án Golden Land 05 ký ngày 16/11/2016 giữa các bên chỉ dừng ở giai đoạn đặt cọc, phía người mua là ông P đã giao số tiền cọc 100.000.000 đồng cho Công ty Đ. Tính từ thời điểm hai bên giao dịch cho đến nay, dự án Golden Land 05 tại xã Long Thượng, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Đ làm chủ đầu tư không tồn tại. Còn về phía ông P, khi ký kết hợp đồng ngày 16/11/2016 cũng không tìm hiểu tình trạng pháp lý của phần đất mà mình nhận chuyển nhượng.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

" *1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường."

Vì vậy, cần buộc Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho ông P là phù hợp.

[2.3]. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Ông P yêu cầu phía bị đơn bồi thường thiệt hại cho ông với số tiền lãi tính từ ngày 16/11/2016 đến ngày 31/8/2018 là 20.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/9/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 07/11/2019) với mức lãi suất 9%/năm. Phía đại diện bị đơn cũng đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là bị đơn sẽ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn như cách tính trên. Xét, hai bên đã thống nhất về sồ tiền mà bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nhưng hai bên không thống nhất về phương thức trả tiền. Cho nên, Hội đồng xét xử buộc bị đơn Công ty Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với số tiền theo như hai bên đã thống nhất như sau: 20.000.000 đồng + 10.650.000 đồng (100.000.000 đồng x 9%/năm x 14 tháng 06 ngày) = 30.650.000 đồng (ba mươi triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông P là phù hợp.

[2.4]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp

nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc P về việc buộc Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại 30.650.000 đồng (ba mươi triệu sáu trăm ngàn đồng), trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Xét, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 137, khoản 1 Điều 358, khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc Golden Land 05 (v/v Mua bán nhà, đất) ký ngày 16/11/2016 giữa ông Bùi Quốc P và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc P đối với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ.

Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ có trách nhiệm trả cho ông Bùi Quốc P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại 30.650.000 đồng (ba mươi triệu sáu trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quốc P về việc yêu cầu Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

4.Về án phí:

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Đ phải chịu 6.532.000 đồng (sáu triệu năm trăm ba mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Bùi Quốc P số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) mà ông P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0015386 ngày 08/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Lưu: VT, hồ sơ.

Nguyễn Tấn Việt