GTOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
THÀNH PHỐ H

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST
Ngày: 05/02/2021;
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T – THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mai;

Ông Đặng Văn Tần;

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện T;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Hồng Công – Kiểm sát viên;

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số:43/2020/TLST- DS, ngày 15 tháng 10 năm 2020; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2020/QĐXXST – DS ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lưu Thị Đoan T, sinh năm 1974; (có mặt)

Nơi cư trú: Phòng 403 N11B, Trần Quý Kiên, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố H;

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị D, sinh năm 1975; (vắng mặt);

CMND số 111520797 do Công an Thành phố H cấp

Nơi ĐKHKTT: Thôn 6, xã T, huyện T, Thành phố H;

Nơi cư trú: Xóm Khoang Mái, xã Đồng Trúc, huyện T, Thành phố H;

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 02/7/2020, bà có được bà Trần Thị D; trú tại: Thôn 6, xã T, huyện Thach Thất, Thành phố H, giới thiệu chuyển nhượng cho thửa đất số 15, 16, tờ bản đồ số 00, địa chỉ tửa đất: Đội 9, xã Tân Xã, huyện T, Thành phố H. Tổng diện tích hai thửa là 694m^2, đất vườn với giá là 9.022.000.000

đồng (chín tỷ không trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Trong quá trình giới thiệu, bà D có chỉ cho bà xem vị trí thửa đất nhưng không đo đạc và chỉ mốc giới. Tại vị trí thửa đất bà Dưởng chỉ thì có bờ kè phân định ranh giới giữa đất vườn và đất ruộng nên bà hiểu ranh giới thửa đất từ bờ kè. Đồng thời bà D yêu cầu bà đặt cọc ngay nếu không sang tuần bà D không bán giá đó nữa. Chính vì thế nên bà đã đồng ý đặt cọc cho bà D 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bà D viết giấy biên nhận đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà.

Ngày 03/7/2020, bà có đo đạc 02 thửa đất bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thì bà phát hiện thiếu 200m^2 so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có trao đổi với bà D diện tích đất thiếu và không đồng ý thực hiện giao dịch nếu không đủ đất hợp pháp.

Ngày 09/7/2020, bà có mời đoàn đo đạc của huyện T và bà D ra chỉ mốc giới để đo lại hai thửa đất, bà D có mời địa chính đến chứng kiến. Tại buổi đo đạc bà đã yêu cầu bà D chỉ mốc giới để bên đo đạc đo. Khi nhận kết quả đo bà thấy diện tích đất không đủ như ghi trong giấy chứng nhận và giấy đặt cọc, ranh giới thửa đất không rõ ràng. Bà đã trao đổi với bà D là vẫn đồng ý mua với điều kiện thửa đất hợp lệ và phải có địa chính xã xác nhận mốc giới hợp pháp, không có tranh chấp. Tuy nhiên, đến nay bà D vẫn không thực hiện yêu cầu của bà và tuyên bố không trả lại bà tiền cọc.

Sau đó bà đã di tìm hiểu và được biết bà D không phải là chủ sử dụng thửa đất đó, thửa đất có vướng mắc về nguồn gốc phân chia và có tranh chấp về ranh giới với hộ liền kề.

Bà khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa bà và bà D lập ngày 02/7/2020 là vô hiệu và buộc bà D trả lại bà số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/11/2020, bị đơn bà Trần Thị D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 15,16, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Đội 9, xã Tân Xã, huyện T, Thành phố H là của ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1970; địa chỉ: số 31, ngách 294/2, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố H. Ngày 02/7/2020 bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lưu Thị Đoan T, tại thời điểm bà và bà T ký hợp đồng đặt cọc bà và em trai bà là Trần Văn Tr, sinh năm 1976 đã nhận chuyển nhượng (mua chung) hai thửa đất này của ông H và bà H1, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng có công chứng) đứng tên ông Tr. Bà đã trả tiền cho ông H, bà Hải và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) để bà làm thủ tục sang tên. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bà và ông Tr có thỏa thuận chuyển nhượng lại hai thửa đất trên, ông Tr ủy quyền cho bà thực hiện giao dịch hai thửa đất này nhưng không viết giấy ủy quyền. Ngày 02/7/2020 bà đã thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà T với giá 13.000.000

đồng/m^2. Tổng số tiền chuyển nhượng là 9.022.000.000 đồng (chín tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng), bà ra hàng cho bà T 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng hai bà T đã đặt cọc cho bà 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và bà đã viết giấy nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Mục đích của việc đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 15 và thửa số 16. Trong vòng 20 ngày bà T phải thanh toán hết số tiền chuyển nhượng và lập Hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 21/7/2020 nếu bên bán không bán thì phải đền cọc gấp 02 lần số tiền đã nhận, còn bên mua không thanh toán sẽ mất số tiền đặt cọc. Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, bà T đã giao cho bà 200.000.000 đồng, sau đó hai ngày thì hai bên đến đo đạc lại hai thửa đất, bà T nói thực tế diện tích không đủ, bà có nói với bà T nếu diện tích không đủ thì trả bớt tiền.

Tuy nhiên, sau 20 ngày bà T không trả cho bà tiền theo thỏa thuận. Do chị T vi phạm thỏa thuận nên bị mất cọc, nay bà T kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại số tiền cọc bà không đồng ý.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng:Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Theo tài liệu do Nguyên đơn cung cấp và lời khai của đươn sự, thì giữa bà Lưu Thị Đoan T và bà Trần Thị D có giao kết Hợp đồng đặt cọc. Quá trình thực hiện Hợp đồng theo bà T thì thừa đất bà T đặt cọc mua của bà D diện tích thực tế không đúng diện ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T có yêu cầu bà D làm thủ tục kiểm tra mốc giới, diện tích thửa đất có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, bà D đã không thực hiện được việc xác định mốc giới, diện tích thửa đất nên bà T đã không thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm đặt cọc hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng Hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1970; địa chỉ: số 31, ngách 294/2, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố H. Bà D không phải là chủ sử dụng Hợp pháp nên không có quyền chuyển nhượng. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà D không hợp pháp và lỗi dẫn đến mục đích đặt cọc không đạt thuộc về bên nhận cọc. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bà Lưu Thị Đoan T khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị D trả lại tiền cọc, bà Trần Thị D hiện đang cư trú tại xã Đồng Trúc, huyện T, Thành phố H. Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn có địa chỉ tại huyện T. Căn cứ Khoản 1 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố H thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2].*Về nội dung*:

Ngày 02/7/2020 bà Lưu Thị Đoan T và bà Trần Thị D có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 15,16, tờ bản đồ số 00; địa chỉ: Đội 9, xã Tân Xã, huyện T, Thành phố H, tổng diện tích là 694m^2 đất vườn với giá là 13.000.000 đồng/m^2. Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện T thì tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 15 và thửa số 16 đứng tên ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Ngày 29/10/2020 và ngày 13/11/2020 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã đăng ký biến động thửa đất số 15,16 cho ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị Thu Hà. Bà D cho rằng hai thửa đất này bà mua chung với ông Tr và được ông Tr ủy quyền cho bà chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà D không cung cấp cho Tòa án các tài liệu để chứng minh bà có quyền lợi đối với hai thửa đất này và được chủ sử dụng đất ủy quyền thực hiện giao dịch. Tại thời điểm bà D nhận đặt cọc của bà T thì thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà H1. Do vậy, bà D không phải là chủ sử dụng hợp pháp và không được chủ sử dụng đất ủy quyền chuyển nhượng hai thửa đất trên. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị D và bà Trần Thị T không hợp pháp.

[3]. Bà T và bà D có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng để tiến tới hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15 và thửa số 16. Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bà D có dẫn bà T đến xem thửa đất. Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bà T yêu cầu bà D đo thực tế thửa đất trước khi thực hiện việc chuyển nhượng và yêu cầu phải có cán bộ địa chính xã ký vào kết quả đo vẽ. Khi bà T và bà D đến thửa đất để đo đạc xác định mốc giới thì bà D có mời cán bộ địa chính xã Tân Xã đến kiểm tra hiện trạng thửa đất và bà D chỉ mốc giới thửa đất cho đoàn đo đạc. Tuy nhiên, cán bộ địa chính xã chỉ chỉ vị trí thửa đất mà không xác định mốc giới thửa đất nên bà T đã không tiến hành nhận chuyển nhượng thửa đất trên và yêu cầu bà D trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc. Theo ông Nguyễn Xuân Hương cán bộ địa chính xã cung cấp thì bà D và bà T có đề nghị ông đến xác định vị trí thửa đất theo giấy chứng nhận số CB868376 do UBND huyện T cấp cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1, hai bên có đơn vị đo đạc đi cùng và tiến hành đo đạc; ông có ra thửa đất để xác định vị trí thửa đất cho các đương sự, không chỉ ranh giới, mốc giới thửa đất, tại buổi đo đạc hai bên không thống nhất, sau khi đo vẽ hai bên không cung cấp kết quả đo vẽ và không yêu cầu UBND xã xác nhận vào kết quả đo vẽ.

Việc Bà T yêu cầu bà D phải mời chính quyền địa phương đến xác định vị trí, ranh giới thửa đất trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, đảm bảo diện tích và vị trí thửa đất nhận chuyển

nhượng đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn chính đáng. Tuy nhiên, bà D đã không đáp ứng được theo yêu cầu chính đáng của bà T dẫn hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất được.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15 và thửa số 16, tờ bản đồ số 00; địa chỉ: Đội 9, xã Tân Xã, huyện T, Thành phố H được là thuộc về bà D, không phải lỗi của bà T. Do đó, bà T yêu cầu bà D trả lại tiền cọc là có căn cứ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5]. ***Về án phí***: Bà Trần Thị D phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm; bà T không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[6]. ***Về quyền kháng cáo***: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt nên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 95, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 208, 209, 328, 443,444, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Đoan T đối với bà Trần Thị D về " Tranh chấp Hợp đồng dặt cọc".

2. Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lưu Thị Đoan T và bà Trần Thị D lập ngày 02/7/2020 không hợp pháp.

3. Buộc bà Trần Thị D trả lại bà Lưu Thị Đoan T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà Trần Thị D còn phải chịu lãi khoản tiền lãi trên số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Bà Trần Thị D phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả bà Lưu Thị Đoan T số tiền tạm ứng án phí là: 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Theo biên lai thu số AA/2016/0011672 ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Thành phố H.

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 thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án.

7. ***Về quyền kháng cáo***:

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND TP. H;
- VKS ND huyện T;
- Chi cục thi hành án DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nơi nhận:
- TAND TP. H;
- VKS ND huyện T;
- Chi cục thi hành án DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIEN TÒA**