

**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: 05/2019/DS-ST

Ngày 29-3-2019

V/v: “Tranh chấp về giao dịch dân sự
hợp đồng đặt cọc”.

**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 Võ Hoàng Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thọ.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang – 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, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 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 175/2018/TLST-DS ngày 04-9-2018 về việc “*Tranh chấp về giao dịch dân sự hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST-DS ngày 26-02-2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2019/QĐST-DS ngày 13-3-2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm: 1964; địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lưu Tuyết A, sinh năm: 1958; hộ khẩu thường trú: Số 102/5 đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quang N, sinh năm: 1970 và bà Võ Thị T, sinh năm: 1969; địa chỉ: Số 1005 đường L, phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc số 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số B0527832 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14-01-2014 cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị S được tách từ thửa 63 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B (nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D). Năm 2018, ông M, bà S chuyển nhượng cho ông Lê Trọng H và bà Phạm Thị L được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động ngày 02-5-2018. Đến ngày 11-5-2018, vợ chồng ông H, bà L chuyển nhượng lại cho ông C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng (số công chứng 01888, quyền số 1A/2018.TP/CC-SCC/HĐGD) và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý biến động ngày 16-7-2018. Ngày 29-7-2018, ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lưu Tuyết A đối với diện tích đất này, do mục đích nhận chuyển nhượng trước đó là để mở lối đi nên khi chuyển nhượng lại cho bà Tuyết A, giữa hai bên có thỏa thuận diện tích chuyển nhượng nói trên chưa chừa đường đi, chỉ chuyển nhượng phần đất trên ranh giới từ phía hàng rào lưới B40 có hai trụ xi măng đến hết đất, phần hàng rào trở ra làm đường đi không chuyển nhượng (đáy 2,5m; 3,8m rộng 5m diện tích 15,75m²) và hai bên tiến hành đặt cọc với số tiền 30.000.000đ. Đến ngày 17-8-2018, bà Tuyết A thông báo cho ông C đến Văn phòng công chứng T để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, tại đây ông C phát hiện người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng không phải bà Tuyết A nên hỏi lại thì được trả lời là con gái của bà Tuyết A đứng tên, do đó ông C không có ý kiến gì. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên đã được Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và hướng dẫn các bên đọc kỹ hợp đồng trước khi ký, nhưng do chủ quan nên ông C không đọc lại hợp đồng mà ký tên ngay. Sau khi ký hợp đồng về nhà xem lại thì phát hiện không phải con gái bà Tuyết A đứng tên trong hợp đồng mà vợ chồng ông Lê Quang N, bà Võ Thị T nên gọi điện thoại cho bà Tuyết A để hỏi cho rõ sự việc nhưng bà Tuyết A không bắt máy. Phát hiện mình bị lừa nên ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tuyết A thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Biên nhận đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc) ngày 29-7-2018 là phải chừa lại diện tích 15,75m² thuộc một phần thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H để làm lối đi chung.

Bị đơn bà Lưu Tuyết A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang N và bà Võ Thị T trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên thông qua một người bạn giới thiệu bà Tuyết A có thửa đất ở xã H, thành phố B không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng, sau khi trao đổi vợ chồng ông N, bà T thấy đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đồng ý nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi giáp mặt và qua trao đổi bà Tuyết A cho biết đất do ông C là anh của bà Tuyết A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N, bà T không có ý kiến gì. Ngày 17-8-

2018, tại Văn phòng Công chứng T hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, theo đó ông C chuyển nhượng cho ông N, bà T diện tích đất 118,5m² thuộc thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện số tiền là 50.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng T công chứng số 2472, quyền số 01/2018.TP/CC-HĐGD ngày 17-8-2018, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà T đã giao đủ số tiền 350.000.000đ cho ông C và bà Tuyết A tại Văn phòng Công chứng T. Vợ chồng ông N, bà T không được bà Tuyết A cũng như ông C thông báo về việc thỏa thuận chừa lại một phần đất để làm đường đi, việc hai bên thỏa thuận với nhau mà không thông báo thì phải chịu hậu quả của việc thỏa thuận đó. Vợ chồng ông N, bà T cứ nghĩ là bà Tuyết A chỉ là người đứng ra đại diện giao dịch còn việc ký kết hợp đồng là ông C, đến khi làm việc tại Tòa án mới biết là bà Tuyết A nhận chuyển nhượng của ông C bằng giấy Biên nhận đất cọc sau đó chuyển nhượng cho ông N, bà T và để hợp thức hóa ông C đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông C về việc để lại một phần đất làm lối đi chung ông N, bà T không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung gì thêm; bị đơn bà Lưu Tuyết A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập đầy đủ chứng cứ.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng:

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng; bị đơn vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa là không chấp hành quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông Lê Văn C xác định yêu cầu khởi kiện buộc bà Lưu Tuyết A phải chừa lại diện tích đất 15,75m² thuộc một phần thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B để làm lối đi chung theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2018. Xét thấy, tranh chấp giữa các bên được phát sinh từ hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về giao dịch dân sự hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Lưu Tuyết A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Tuyết A.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Ngày 29-7-2018, ông C và bà Tuyết A lập Biên nhận đặt cọc (hợp đồng đặt cọc) với thỏa thuận bà Tuyết A đặt cọc cho ông C số tiền 30.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 118,5m thuộc thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO527832 ngày 14-01-2014 với giá là 290.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng công chứng là 70.000.000đ. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận để lại một phần diện tích 15,75m² thuộc một phần thửa 560 tờ bản đồ số 06 để làm đường đi.

[2.2] Ngày 17-8-2018, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 118,5m thuộc thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO527832 ngày 14-01-2014 cho vợ chồng ông N, bà T với giá 50.000.000đ, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng 2472, quyển số 01/2018.TP.CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông C thừa nhận chưa hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2018 với bà Tuyết A (ông C cho rằng ký chuyển nhượng cho ông N, bà T theo yêu cầu của bà Tuyết A, còn vợ chồng ông N, bà T cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông C qua giới thiệu của bà Tuyết A).

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và Tòa án tiến hành thu thập trong quá trình tố tụng thì thấy: Ngày 17-8-2018, ông C đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà T quyền sử dụng diện tích 118,5m thuộc thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO527832 do UBND thành phố B cấp ngày 14-01-2014. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được Văn phòng công chứng T công chứng, số công chứng 2472, quyển số 01/2018.TP.CC-SCC/HĐGD và ông N, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CN093092 ngày 19-9-2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với vợ chồng ông N, bà T đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự.

[2.4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự thì: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.* Điều 500 của Bộ luật dân sự thì: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất*” và Điều 503 của Bộ luật dân sự thì: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”. Như vậy, việc giữa ông C và bà Tuyết A ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2018 là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng hoặc thực hiện hợp đồng. Do đó, ông C căn cứ vào Biên nhận đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc) ngày 29-7-2018 để yêu cầu bà Lưu Tuyết A phải chừa lại diện tích 15,75m² thuộc thửa 560 tờ bản đồ số 06 để làm đường đi là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Tổng cộng hết 475.000đ, do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên ông Lê Văn C phải nộp toàn bộ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 328, 500 và 503 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc yêu cầu bà Lưu Tuyết A phải chừa lại diện tích đất 15,75m² thuộc một phần thửa 560 tờ bản đồ số 06 xã H, thành phố B để làm lối đi chung theo thỏa thuận tại Biên nhận đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc) ngày 29-7-2018.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ, tài liệu: Ông Lê Văn C phải nộp 475.000 (bốn trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng và đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Lê Văn C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0004866 ngày 28-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 29-3-2019) các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Võ Hoàng Đức

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- CN. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án...