TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ THUẬN AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 86/2018/DS-ST
Ngày: 14-11-2018
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 THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Phạm Anh Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Hồng;

2. Ông Nguyễn Đức Nhuận.

- Thư ký phiên toà: Bà Đậu Thị Loan – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Xuân Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1983; thường trú: Thôn H, xã M, huyện T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Chu Thị Hằng N, sinh năm 1974; trú tại: Tổ A, đường B, khu phố A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1983 và Bà Lê Thị L, sinh năm 1991; cùng thường trú: khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1966; trú tại: khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

Ông Vũ Hoàn C, sinh năm: 1978; nơi cư trú: khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04-7-2018, quá trình tố tụng đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17-01-2018, ông Vũ Văn Q và ông Nguyễn Đức N, bà Lê Thị L ký hợp đặt cọc chuyển nhượng diện tích 87,7m^2 đất, thuộc thửa số 4395, tờ bản đồ số 124 (F2) tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N với giá 1.1850.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Q đã đặt cọc số tiền 99.000.000 đồng và thỏa thuận khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thanh toán tiếp 1.066.000.000 đồng, khi ông Q nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 20.000.000 đồng, trong thời thạn là 45 ngày kể từ ngày 17-01-2018 hai bên có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc, ông N và bà L không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Q nhiều lần liên lạc thì ông N trả lời là không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có lý do chính đáng.

Do đó, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông N và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2018 giữa các bên đã ký kết.

Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp: Bản sao: CMND, sổ hộ khẩu ông Q; Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH859296, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2018; Bản chính Giấy ủy quyền ngày 28-3-2018.

Theo đơn phản tố ngày 10-9-2018, quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Lê Thị L thống nhất trình bày:

Diện tích 87,7m^2 đất thuộc thửa số 4395, tờ bản đồ 124 (F2) tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH859296, số vào sổ CH02269/BH ngày 17-02-2012 là tài sản của ông N và bà L.

Ngày 17-01-2018, vợ chồng ông N và bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Q, ông Q đã đặt cọc 99.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký đặt cọc khoảng 05 ngày, ông Q liên lạc với ông N trình bày không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và xin nhận lại số tiền đã đặt cọc, ông N không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Bình Dương nên vợ chồng ông N và bà L đã thanh toán khoản nợ vay này cho Ngân hàng nhằm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xóa thế chấp ngày 25-01-2018, ngày 26-01-2018 ông N làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, thị xã T), ngày 31-01-2018 ông N đến Ủy ban nhân

dân thị xã T nộp hồ sơ lập mảnh trích đo địa chính để làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên.

Đến ngày 12-02-2018, ông Q gọi điện cho ông N xin thêm 15 ngày để chuẩn bị tiền thanh toán khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông N đồng ý.

Ngày 12-3-2018, ông N liên hệ với ông Q để hẹn ra Phòng Công chứng An Tín ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Q không đến. Khoảng 10 ngày sau ông Q liên hệ với ông N để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ông N không đồng ý.

Do đó, ông N và bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2018, lỗi thuộc về ông Q nên ông N, bà L không trả lại tiền cọc.

Chứng cứ, tài liệu bị đơn cung cấp: Bản photo: CMND, sổ hộ khẩu ông N, bà L, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2018; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, đơn yêu cầu xóa thế chấp.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 22-8-2018, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T là người cùng quê với ông Q, bà T biết việc ông Q nhận quyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N và bà L, ngày ông Q, ông N, bà L ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền thì bà T có chứng kiến. Sự việc tiếp theo sau đó như thế nào bà T không biết.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 24-10-2018, người làm chứng ông Vũ Hoàn C trình bày:

Ông C có nhà ở cạnh thửa đất của ông N và bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q. Khi ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc thì ông C có chứng kiến. Tuy nhiên, sau đó các bên thực hiện hợp đồng như thế nào thì ông C không biết.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên mà yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu, bị đơn phải trả lại 99.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề N Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2018 là vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 99.000.000 đồng tiền cọc.

Những yêu cầu, kiến N để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17-01-2018 bị vô hiệu, bị đơn có trách nhiệm trả lại 99.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, đúng pháp luật nên chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và để giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, cần xem xét yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị L là vợ của ông Q, bà L xác định số tiền đặt cọc là tài sản riêng của ông Q, bà L từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy rằng:

Ngày 17-01-2018, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4395, tờ bản đồ 124 (F2) tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm ký đặt cọc, bị đơn đang thế chấp thửa đất nói trên cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh khu công nghiệp Bình Dương (gọi tắt là Ngân hàng) theo hợp đồng thế chấp số 17.097/HĐTC ngày 09-5-2017 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ 400.000.000 đồng mà bị đơn đã vay của Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số 114/2017-HĐCV/NHCT901 ngày 09-5-2017. Theo khoản 4.3 Điều 4 của hợp đồng thế chấp nói trên thì sau thời điểm ký kết hợp đồng nay, bên B (tức ông N, bà L) chỉ sử dụng tài sản thế chấp làm đối tượng của bất kỳ giao dịch với tổ chức, cá nhân khác khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của bên A (tức Ngân hàng) và theo khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự 2015 thì bị đơn không được quyền bán tài sản đã thế chấp, do đó việc bị đơn mang thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng ra làm đối tượng giao dịch trong hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo

Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên, nguyên đơn biết việc bị đơn đang thế chấp, không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên không đặt ra trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, ông Q chưa nhận quyền sử dụng đất, ông N và bà L đã nhận 99.000.000 đồng từ ngày 17-01-2018, theo quy định của pháp luật thì ông N, bà L phải trả ngay số tiền đã nhận cho ông Q nhưng đến nay chưa trả là vi phạm nghĩa vụ trả tiền, theo Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*" và lãi suất được tính theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể: 99.000.000 đồng x 0.83%/tháng (10%/năm) x 9 tháng 26 ngày (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 14-11-2018) = 8.107.440 đồng.

Từ phân tích nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2018 bị vô hiệu, bị đơn phải trả số tiền 99.000.000 đồng tiền cọc và 8.107.440 đồng tiền lãi, tổng cộng 107.107.400 đồng cho nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ hợp đồng này đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Lời đề N của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 117, 122, 123, 131, khoản 8 Điều 320; Điều 328; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Lê Thị L.

Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 17-01-2018 giữa nguyên đơn ông Vũ Văn Q và bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Lê Thị L bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức N, bà Lê Thị L có trách nhiệm trả cho ông Vũ Văn Q số tiền 107.107.400 đồng *(một trăm lẻ bảy triệu, một trăm lẻ bảy nghìn, bốn trăm đồng).*

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức N và bà Lê Thị L đối với nguyên đơn ông Vũ Văn Q về việc hủy hợp đồng đặt cọc nói trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức N và bà Lê Thị L phải nộp số tiền 300.000 đồng tiền án phí, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0024132 ngày 10-9-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Đức N bà Lê Thị L đã nộp đủ.

Hoàn trả cho ông Vũ Văn Q 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023855 ngày 16-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp 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 thoả 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 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;,
- Chi cục THADS thị xã Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Anh Thi