TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 107/2019/DS-ST Ngày 29-11-2019 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Phượng

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Xuân Miện

2. Ông Đặng Song Hoàn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu *tham gia phiên tòa*: Bà Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 240/2019/TLST-DS ngày 16/7/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2019/QĐXXST-DS ngày 30/10/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2019/QĐST-HPT ngày 14/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1986. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 468 đường L, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Anh Trương Quang T, sinh năm: 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 105/86/16 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2.2 Anh Nguyễn Thanh Quốc T, sinh năm: 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 113/20 đường T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị Phan Thị Kiều O, sinh năm: 1980. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 113/20 đường T, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2 Chị Trần Thị Ninh C, sinh năm: 1990. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 468 đường L, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 17/5/2019, anh Đ và anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, đất tọa lạc phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T cùng sử dụng chung. Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Anh Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho anh T, anh T, anh Đ sẽ phải thanh toán số tiền 6.400.000.000đ (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 05/6/2019, số tiền còn lại là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) anh Đ sẽ thanh toán sau khi anh Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất và trừ đi tiền thuế thu nhập cá nhân của anh T, anh T. (Bl 44 tập 3, bl 79 tập 9)

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 29/5/2019 anh Đ có nói anh T đi xin chứng chỉ quy hoạch tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu cho anh Đ và anh T đã đi xin chứng chỉ quy hoạch. Sau khi nhận được Công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 của Phòng quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu về cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Căn cứ vào mục c điểm 6.1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 anh T, anh T cam kết thửa đất số 44 "Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất" nhưng thực tế tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 44 đã bị ràng buộc bởi quy hoạch là công viên rừng. Sau đó anh Đ đã gửi Thông báo ngày 03/6/2019 về việc vi phạm hợp đồng đặt cọc, mua bán đất cho anh T, anh T, đồng thời anh Đ nhắn tin qua điện thoại cho anh T, anh T để hai bên cùng bàn bạc giải quyết và sau đó anh Đ có nhắn tin cho anh T, anh T dời thời gian công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dời 01 tháng (tức dời hạn cuối là ngày 05/7/2019) hoặc thời gian nào mà anh T, anh T thấy hợp lý nhưng anh T, anh T không đồng ý. (Bl 79 tập 9)

Đến ngày 05/6/2019, anh Đ và anh T, anh T gặp trao đổi trực tiếp với nhau và anh Đ xin gia hạn thêm thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 44 là một tháng, nhưng anh T, anh T không đồng ý mà chỉ đồng ý cho thêm thời gian là ba ngày phải ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, khi ra về hai bên tiếp tục nhắn tin, gọi điện thoại trao đổi với nhau thì bên anh T, anh T nhắn tin cho anh Đ đồng ý cho anh Đ thêm năm ngày tính từ ngày 05/6/2019 hai bên ra công chứng. Hết thời hạn năm ngày nêu trên anh Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Lý do anh

Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và theo thời hạn được gia hạn thêm là năm ngày là do anh Đ chưa tìm hiểu xong thửa đất 44 quy hoạch công viên rừng thì có xây dựng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở được hay không. Ngoài ra, khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 anh T, anh T không nói đất bị quy hoạch công viên rừng và trước khi thỏa thuận cũng như khi thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc anh Đ không tìm hiểu quy hoạch thửa đất nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được như thỏa thuận. (Bl 78, 79 tập 9)

Số tiền 500.000.000đ mà anh Đ đặt cọc cho anh T, anh T là tiền chung của vợ chồng anh Đ, chị Trần Thị Ninh C. (Bl 78 tập 9)

Nay, anh Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, buộc anh T, anh T trả số tiền cọc và phạt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và yêu cầu trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tuy nhiên, ngày 05/11/2019 anh Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa anh Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu anh T, anh T trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

2. Theo bản tự khai, lời khai và tại phiên tòa bị đơn là anh Trương Quang T trình bày:

Ngày 17/5/2019, anh T, anh Nguyễn Thanh Quốc T và anh Đ thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, đất tọa lạc tại phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T cùng sử dụng chung.

Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng), anh Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho anh T, anh T, anh Đ sẽ phải thanh toán số tiền 6.400.000.000đ (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng) khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 05/6/2019, số tiền còn lại là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) anh Đ sẽ thanh toán sau khi anh Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất và trừ đi tiền thuế thu nhập cá nhân của anh T, anh T. Trường hợp anh T, anh T không chuyển nhượng hoặc vi phạm dẫn đến trường hợp anh Đ được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì anh T, anh T phải trả cho anh Đ số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), còn anh Đ không nhận chuyển nhượng hoặc vi phạm dẫn đến trường hợp anh T, anh T được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc thì anh Đ mất số tiền đã đặt cọc. (Bl 78 tập 9)

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 với anh Đ thì anh T, anh T có nói rõ và trong hợp đồng đặt cọc cũng nêu rõ thửa đất 44 diện tích là 2.800m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng là đến tháng 02/2060 và anh Đ tự nguyện đồng ý mua. Nên khi thỏa thuận và ký hợp đồng

đặt cọc ngày 17/5/2019 không có thỏa thuận về việc anh Đ mua thửa đất 44 để xây dựng biệt thự và nhà nghỉ, anh T, anh T không hứa là đất này xây dựng nhà công trình được. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh T, anh T không biết thửa đất bị quy hoạch công viên rừng nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh Đ nói anh T đi xin chứng chỉ quy hoạch nên anh T đi xin chứng chỉ quy hoạch thì mới biết thửa đất quy hoạch công viên rừng. Ngoài ra, khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc hai bên biết rõ thửa đất số 44 mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060, nên khi sử dụng đất đúng mục đích thì không bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Vì vậy,việc anh Đ cho rằng anh T, anh T vi phạm hợp đồng đặt cọc nêu trên là không đúng. (Bl 78 tập 9)

Việc không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 là do anh Đ xin thêm thời gian gia hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một tháng nhưng anh T, anh T không đồng ý mà chỉ đồng ý cho thêm thời gian gia hạn là năm ngày tính từ ngày 05/6/2019. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên anh Đ vẫn không ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên căn cứ theo Điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2019 thì anh Đ mất số tiền đã đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). (Bl 77, 78 tập 9)

Thửa đất số 44 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng anh T, vợ là Phan Thị Kiều O và cùng sử dụng chung với anh T, khi mua thửa đất 44 anh T chưa có vợ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Đ thì anh T không đồng ý, vì anh Đ vi phạm không mua, không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 cũng như thời gian được gia hạn thêm là năm ngày như nêu trên.

3. Đối với bị đơn là anh Nguyễn Thanh Quốc T: Ngày 28/8/2019, anh T có đến Tòa án làm việc và viết bản tự khai trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ. Sau đó trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập hợp lệ anh T đến tòa án làm việc nhưng anh T vắng mặt, tuy nhiên tại phiên tòa anh T có mặt.

Tại phiên tòa anh T thống nhất trình bày của anh T về việc thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, về giá chuyển nhượng, về số tiền đặt cọc, thỏa thuận giữa các bên trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. anh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Đ, vì anh T, anh T không vi phạm bất kỳ cam kết nào trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019. Việc anh Đ cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 44 bị quy hoạch công viên rừng và anh T, anh T không cung cấp thông tin quy hoạch cho anh Đ là không đúng vì khi ký hợp đồng đặt cọc anh Đ không hỏi và anh T, anh T cũng không biết thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Từ trước đến nay anh T, anh T sử dụng đất đúng mục đích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong quá trình sử dụng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt hay hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Do đó, việc anh Đ cho rằng thửa đất số 44 quy hoạch công viên rừng làm hạn chế quyền của chủ sử dụng đất là không đúng. (Biên bản phiên tòa)

4. Người có quyền lời nghĩa vụ liên quan:

4.1 Chị Phan Thị Kiều O trình bày: Chị O là vợ của anh T. Thửa đất số 44 tờ bản đồ 38 là tài sản chung của vợ chồng chị O và cùng sử dụng chung với anh Nguyễn Thanh Quốc T. Ngày 17/5/2019, anh T, anh T và anh Đ ký Hợp đồng đặt cọc và anh Đ đặt cọc 500.000.000đ để nhằm bảo đảm việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44 nêu trên thì chị O có biết. Đến ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do anh Đ không ra công chứng như đã thỏa thuận. Nay trước yêu cầu khởi kiện của anh Đ đối với anh T, anh T thì chị O không đồng ý. Vì bận công việc nên chị O xin giải quyết vắng mặt. (Bl 56, 58 tập 6)

4.2 Chị Trần Thị Ninh C trình bày: Chị C là vợ của anh Đ, chị C có biết việc anh Đ ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và đặt cọc 500.000.000đ với anh T, anh T để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ 38 tọa lạc tại phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu. Số tiền 500.000.000đ mà anh Đ đặt cọc cho anh T, anh T là tiền chung của vợ chồng chị C. Chị C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Do điều kiện không thuận tiện trong việc đi lại nên chị C xin giải quyết vắng mặt. (Bl 59A, 60 tập 6)

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến: Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng các thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa thì giữa anh Đ và anh T, anh T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m^2 đất tọa lạc tại phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên anh T, anh T cùng sử dụng chung. Giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng). Anh Đ đã đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) cho anh T, anh T. Anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, buộc anh T, anh T trả lại số tiền cọc và phạt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho anh Đ. Anh Đ cho rằng thửa đất 44 nêu trên thuộc quy hoạch công viên rừng nên anh T, anh T vi phạm cam kết tại mục c điểm 6.1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 "Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất". Tuy nhiên, căn cứ kết quả trả lời của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu tại Công văn số 2942/QLĐT-QHKT ngày 28/11/2019, Công văn số 5352/TNMT-QHKT ngày 28/11/2019 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Vũng Tàu và đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai 2013 thì thửa đất 44 quy hoạch công viên rừng nhưng không làm hạn chế quyền của chủ sử dụng đất. Do đó anh T, anh T không vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên yêu cầu khởi kiện của anh Đ không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Ngày 05/11/2019 và tại phiên tòa anh Đ xin rút một phần

yêu cầu khởi kiện về trả lãi đối với số tiền cọc và phạt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 với bị đơn anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T, nên được xác định là quan hệ là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Bị đơn anh T, anh T cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phan Thị Kiều O, chị Trần Thị Ninh C: Chị O và chị C có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên tiến hành giải quyết vắng mặt chị O, chị C theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 chỉ có anh Đ và anh T, anh T ký tên, chị C là vợ anh Đ không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên đặt cọc, còn chị O là vợ anh T không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên nhận đặt cọc. Tuy nhiên, cả chị C và chị O đều thừa nhận có biết về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 44 nhưng không có ý kiến phản đối, nên việc chị C và chị O không ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 cũng không làm ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Do đó, chị C có quyền lợi và nghĩa vụ chung với anh Đ, chị O có quyền lợi và nghĩa vụ chung với anh T trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019, nên việc đưa chị C, chị O vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Đối với anh T trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xác minh tình trạng hôn nhân của anh T từ trước và khi mua thửa đất 44 cũng như khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 đến nay anh T vẫn còn độc thân, chưa kết hôn. Tại phiên tòa anh T trình bày từ trước đến nay anh T chưa kết hôn với bất kỳ ai vẫn còn độc thân. (Bl 58, 60 tập 6, bl 60A đến 64 tập 7)

[3] Về nội dung:

[3.1] Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 2.800m^2 tọa lạc tại phường Thắng Nhì (cũ Phường 6), thành phố Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 962994 và BD 962995 cấp ngày 10/01/2011 đứng tên anh T,

anh T cùng sử dụng chung. Như vậy, thửa đất số 44 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T, anh T.

[3.2] Xét, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thể hiện các bên thỏa thuận và ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên là hợp pháp, nên có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Theo anh Đ trình bày lý do anh Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa 44 nêu trên vào ngày 05/6/2019 là vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thì đến ngày 29/5/2019 anh Đ nói anh T xin chứng chỉ quy hoạch đối với thửa đất 44. Đến ngày 31/5/2019 anh Đ nhận được Công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 của Phòng quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu về cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng, nên ngày 03/6/2019 anh Đ gửi Thông báo về việc vi phạm hợp đồng đặt cọc, mua bán đất cho anh T, anh T với nội dung anh Đ cho rằng thửa đất 44 bị quy hoạch công viên rừng nên đã vi phạm cam kết tại mục c điểm 6.1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 mà anh T, anh T cam kết thửa đất số 44 "Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền của chủ sử dụng đất". (Bl 46 tập 3, bl 79 tập 9)

[3.3.1] Xét trình bày nêu trên của anh Đ, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 thể hiện hai bên ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 44 tờ bản đồ 38, diện tích là 2.800m^2, mục đích sử dụng đất là trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 02/2060 tọa lạc tại Phường 6 (nay là Phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh T, anh T cùng sử dụng chung. Như vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 anh Đ biết rõ thửa đất 44 là đất nông nghiệp với mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm và thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng đất. (Bl 45 tập 3)

[3.3.2] Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng. Tuy nhiên, theo nội dung Công văn số 2942/QLĐT-QHKT ngày 28/11/2019 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu thì quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 núi Lớn – núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013 đã được tổ chức công bố, công khai tuân thủ Luật quy hoạch và các quy định hiện hành. Tại Công văn số 5352/TNMT-QHKH ngày 28/11/2019 của Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Vũng Tàu trả lời đối với khu đất diện tích 2.800m^2 thuộc thửa đất 44 tờ bản đồ 38, phường Thắng Nhì không nằm trong danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2019 và Công văn số 7558/CNVPĐK-KTĐC ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu trả lời thửa đất 44 chưa có quyết định thu hồi, thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật đất đai 2013 "Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì

người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật" thì anh T, anh T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 44 vẫn được sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Quyền của chủ sử dụng đất gồm các quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng, quyền chuyển đổi … được quy định tại các Điều 166, 167, 179 và 188 Luật đất đai 2013. Từ những phân tích nêu trên có đủ căn cứ xác định thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng nhưng không làm hạn chế quyền của chủ sử dụng đất, anh T, anh T được thực hiện một trong các quyền của chủ dụng đất là quyền chuyển nhượng. Vì vậy, anh Đ cho rằng anh T, anh T vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 là do thửa đất số 44 thuộc quy hoạch công viên rừng làm hạn chế quyền của người sử dụng đất là không có căn cứ. (Bl 65A, 69, 69B tập 8)

[3.3.3] Ngoài ra, anh Đ cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc anh T, anh T không thông báo cho anh Đ biết về tình trạng thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng nên anh Đ mới ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại "Biên bản hòa giải" ngày 30/10/2019 và tại phiên tòa hôm nay anh T, anh T trình bày khi thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc anh Đ không hỏi hay yêu cầu anh T, anh T phải cung cấp thông tin quy hoạch thửa đất, đồng thời anh T, anh T không biết thửa đất 44 thuộc quy hoạch công viên rừng, chỉ đến khi anh Đ nói anh T xin chứng chỉ quy hoạch và được Phòng quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu trả lời tại Công văn số 1329/QLĐT-QHKT ngày 31/5/2019 thì anh T, anh T mới biết. Mặt khác, anh Đ trình bày mục đích khi thỏa thuận mua và ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 44 là để xây dựng biệt thự và nhà nghỉ, nhưng chính anh Đ thừa nhận khi thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc anh Đ biết rõ thửa đất 44 là đất nông nghiệp mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm nhưng anh Đ vẫn mua. Đây chỉ là suy nghĩ, trình bày của anh Đ mà không được các bên thỏa thuận, không được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và anh T, anh T không thừa nhận. (Bl 45 tập 3, 78 tập 9 và biên bản phiên tòa)

[3.3.4] Theo thỏa thuận tại mục 4.4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 hai bên thỏa thuận "Bên B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan công chứng và tiến hành các thủ tục để hai bên có thể ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại cơ quan công chứng trước ngày 05/6/2019", như vậy hai bên thỏa thuận thời gian ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 05/6/2019. Tuy nhiên, thực tế và trong quá trình tố tụng, tại phiên tòa các bên thừa nhận hai bên hẹn ngày 05/6/2019 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến ngày 05/6/2019 anh Đ không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng vì lý do anh Đ chưa tìm hiểu xong thửa đất 44 quy hoạch công viên rừng thì có xây dựng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở được hay không và xin gia hạn thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng thêm một tháng tức đến ngày 05/7/2019, nhưng không được anh T, anh T đồng ý. Xét lý do anh Đ đưa ra để gia hạn thêm thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không thuyết phục và không có trong thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019. Mặc dù, anh T, anh T không đồng ý cho thêm thời gian

ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là một tháng nhưng qua trình bày của cả anh Đ và anh T, anh T cũng như hai bên trao đổi nhắn tin cho nhau thì anh T, anh T đồng ý cho anh Đ thêm năm ngày kể từ ngày 05/6/2019 để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và điều này phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019. Tuy nhiên, quá thời hạn năm ngày nhưng anh Đ vẫn không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền đợt hai là 6.400.000.000đ cho anh T, anh T là do anh Đ vi phạm về thời hạn mà các bên thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.3.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến các bên không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 44 là do lỗi của anh Đ, không phải do lỗi của anh T, anh T. Vì vậy, căn cứ mục 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 và theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự thì số tiền đặt cọc là 500.000.000đ thuộc về bên nhận cọc là anh T, anh T, anh Đ mất số tiền cọc. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 buộc anh T, anh T trả số tiền đặt cọc là 500.000.000đ của anh Đ là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu phạt cọc số tiền là 500.000.000đ của anh Đ: Như đã phân tích, nhận định nêu trên, việc hai bên không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 44 là do lỗi bên anh Đ. Anh Đ vi phạm thời hạn công chứng và thanh toán tiền mà hai bên đã thỏa thuận nên yêu cầu khởi kiện của anh Đ buộc anh T, anh T phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ cho anh Đ là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Ngày 05/11/2019 anh Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa anh Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về trả lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Hội đồng xét xử xét thấy việc anh Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện về tính lãi suất đối với số tiền 1.000.000.000đ là tự nguyện và không trái với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận để đình chỉ đối với yêu cầu nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ không được chấp nhận nên anh Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 49, 166, 167, 179 và 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/5/2019 đòi bị đơn anh Trương Quang T, anh Nguyễn Thanh Quốc T trả số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và phạt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ đối với yêu cầu khởi kiện về lãi suất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn Đ phải nộp số tiền là 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) theo biên lai thu số 0000100 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Anh Đ còn phải nộp số tiền 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng).

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. VT;
- Chi Cục THA DS Tp.VT;
- Các đương sự;
- Lưu.

Ngô Thị Phượng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Xuân Miện **Đặng Song Hoàn** **Ngô Thị Phượng**

Ngày 30/7/1992, Hội đồng tự xử lý, thanh lý và giải thể Ngân hàng thương mại cổ phần Vũng Tàu (viết tắt Ngân hàng VCSB) có công văn số 218/VCSB.92 gửi OCS Việt Nam, với nội dung: "Theo hợp đồng số 19/91/HĐXN ngày 19/10/1991 giữa Công ty OSC Việt Nam và Xí nghiệp xây dựng trang trí nội thất 5/10", Công ty cho Xí nghiệp 5/10 thuê bao và được quyền sử dụng toàn bộ mặt bằng 141 Bình Giã vào việc kinh doanh dịch vụ du lịch trong thời hạn 15 năm. Nay Xí nghiệp 5/10 đã chuyển thể thành Công ty TNHH Bình Giã ... Do vậy, đề nghị cho biết hợp đồng 19/91 còn giá trị pháp lý đối với Công ty TNHH Bình Giã hay không, để chúng tôi cấp tín dụng cho Công ty này". Ngày 01/8/1992, OSC Việt Nam xác nhận: "Hợp đồng thuê mặt bằng và nhà 141 Bình Giã giữa Xí nghiệp dịch vụ của OSC Việt Nam với Xí nghiệp xây dựng 5/10 nay là Công ty TNHH Bình Giã vẫn được duy trì, hợp đồng vẫn còn giá trị".

Ngày 24/7/1997, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 01/QĐ-PS về việc quyết định mở thủ tục giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản đối với Công ty TNHH Bình Giã theo yêu cầu tuyên bố phá sản đối với Công ty TNHH Bình Giã theo yêu cầu của OSC Việt Nam.

Từ năm 1999, Hội đồng thanh lý VCSB bị đặt trong tình trạng kiểm soát đặc biệt do bị điều tra xét xử trong vụ án "cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng" tại VCSB. Trong thời gian bị bắt và chấp hành hình phạt của bản án hình sự, Nhà nước đã thu hồi một phần trong diện tích 20.000m2 đất nói trên để xây dựng "công trình tuyến cống hộp thoát nước" và "công trình đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch của tỉnh" có bồi thường tài sản trên đất cho VCSB.

Diện tích 4.613,2m^2 và 15.776,5m^2 đều tọa lạc tại số 141 Bình Giã (số mới 198), Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

nấng cấp và mở rộng đường Trần Phú. Ngày 14/7/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh bút phê: "Căn cứ đề nghị này, nếu Bình Giã không thực hiện cam kết thì Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thanh toán kịp, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ thanh toán bằng

quỹ đất cho VCSB tương ứng với số tiền vay lần này, đề nghị Hội đồng thanh lý VCSB xem xét giải quyết".

Công ty TNHH Bình Giã được Nhà nước giao thi công các công trình theo hình thức: Nhà nước đổi đất, lấy công trình, trong đó có công trình đường Trần Phú. Ngày 13/7/1993, Công ty TNHH Bình Giã có Công văn số 188/CV.KH về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ vốn để Công ty tiếp tục thi công công trình. Ngày 14/7/1993, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có công văn số 966A/CV-UBT gửi Hội đồng thanh lý VCSB về việc đề nghị hỗ trợ vốn thi công đường Trần Phú, theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị Hội đồng thanh lý VCSB xét cho Công ty TNHH Bình Giã vay 1,5 tỷ đồng, thời hạn vay 03 tháng. Nếu đáo hạn mà Công ty TNHH Bình Giã không thanh toán kịp, Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép Hội đồng thanh lý VCSB khấu trừ đúng số tiền này vào 20.000m^2 đất đã giao cho VCSB theo Quyết định số 927/QĐ-UBT ngày 28/6/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.