TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 158/2017/DS-ST Ngày 21-9-2017 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ;

2. Ông Lê Phú Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số172/2017/TLST-DS ngày 04/4/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2017/QĐXXST-DS ngày 04/8/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 141/2017/QDST-DS ngày 25/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hoàng Đức M, sinh năm 1991; thường trú: Thôn A, xã C, huyện N, tỉnh H; tạm trú: Số nhà 108T/2, tổ 4, khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh B. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phạm Thị B, sinh năm 1975; thường trú: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh T; tạm trú: Tổ 13, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Bùi Văn L, sinh năm 1973; thường trú: Xã X, huyện N, tỉnh T; tạm trú: Tổ 13, khu phố Đ, phường T, thị xã D,

tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2017). Có mặt.

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

- Anh Bùi Văn L, sinh năm 1973; thường trú: Xã Xuân Du, huyện Như Thanh, tỉnh T; tạm trú: Tổ 13, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B. Có mặt.

- Chị Vũ Thị T, sinh năm 1990; thường trú: Số 65/3, đường 29, tổ 10, khu phố L, phường L, quận 9, Thành phố H. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng: Anh Vũ Văn T, sinh năm 1982; thường trú: xã N, huyện T, tỉnh H; tạm trú: Số 63/6, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Hoàng Đức M trình bày:

Anh Hoàng Đức M với chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90,6m^2 (trong đó có 60,8m^2 đất ở và 29,8m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 2159, tờ bản đồ số 4, tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 482116, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 18233 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L ngày 29/6/2016, giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 23/02/2017 anh Hoàng Đức M và chị Phạm Thị B ký hợp đồng đặt cọc, nội dung: Anh M đặt cọc cho chị B 50.000.000 đồng vào ngày 23/02/2017 và giao số tiền còn lại 600.000.000 đồng vào ngày 15/4/2017 để nhằm thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đặt cọc có mặt anh L nhưng do anh L không có Giấy chứng minh nhân dân nên chỉ ghi tên chị B vào hợp đồng đặt cọc. Ngày 26/02/2017, anh M đã đặt cọc thêm cho chị B 50.000.000 đồng và sẽ ra công chứng chuyển nhượng sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Ngày 27/02/2017, sau khi tìm hiểu được biết thửa đất 2159 thuộc đất định hướng quy hoạch đất y tế nên anh M yêu cầu chị B và anh L trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng anh L và chị B không đồng ý. Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2017, anh M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 vô hiệu và buộc chị B, anh L phải liên đới trả lại cho anh M 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh M thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Anh M yêu cầu hủy

hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 và buộc chị B, anh L phải liên đới trả cho anh M số tiền 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11/4/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Bùi Văn L trình bày:

Anh M, chị B và anh L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2159, giá 650.000.000 đồng, thủ tục bên mua thực hiện. Hai bên thỏa thuận mua bán phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bán nguyên sổ).

Để đảm bảo việc chuyển nhượng, hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017, anh M đặt cọc cho chị B 50.000.000 đồng. Khi đặt cọc có mặt anh L nhưng do anh L không có Giấy chứng minh nhân dân nên chỉ ghi tên chị B vào hợp đồng và có sự chứng kiến của anh Vũ Văn T là người làm chứng. Ngày 26/02/2017, anh M đặt cọc thêm 50.000.000 đồng.

Khoảng 10 ngày sau khi đặt cọc 100.000.000 đồng, anh M yêu cầu chị B, anh L trả lại tiền cọc đã nhận vì đất bị định hướng quy hoạch đất y tế. Ngày 16/3/2017, chị B làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận hiện tại đất không tranh chấp, định hướng quy hoạch đất y tế.

Trước yêu cầu khởi kiện của anh M, chị B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 và không đồng ý trả lại cho anh M 100.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả lại cho anh M 60.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11/4/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn L trình bày: Thống nhất phần trình bày của chị B.

Chị B và anh L là vợ chồng. Anh M, chị B và anh L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2159 giá 650.000.000 đồng. Ngày 23/02/2017, anh M đặt cọc cho chị B, anh L 50.000.000 đồng. Khi đặt cọc có mặt anh L nhưng do anh L không có Giấy chứng minh nhân dân nên chỉ ghi tên chị B vào hợp đồng và có sự chứng kiến của anh Vũ Văn T là người làm chứng. Ngày 26/02/2017, anh M đặt cọc thêm 50.000.000 đồng. Tổng cộng anh M đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của anh M, anh L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc vì anh không có lỗi, hiện tại đất không tranh chấp, chỉ là dự kiến định hướng quy hoạch đất y tế.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2017, anh Vũ Văn T trình bày: Anh T biết anh M có ý định mua đất nên giới thiệu cho chị B và anh L. Chị B và anh L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2159, giá 650.000.000 đồng. Ngày 23/02/2017, anh M đặt cọc cho chị B 50.000.000 đồng, khi anh M giao tiền có sự chứng kiến của anh T và anh T ký tên với tư cách người làm chứng. Vào ngày 26/02/2017, anh T nghe nói anh M đã đặt cọc thêm cho chị B và anh L 50.000.000 đồng, lúc này anh T không chứng kiến. Sau khi đặt cọc, anh M mới biết đất bị định hướng quy hoạch và yêu cầu chị B và anh L trả lại tiền cọc nhưng chị B và anh L không đồng ý. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 và buộc chị B, anh L phải liên đới trả cho anh M số tiền 100.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh Hoàng Đức M khởi kiện chị Phạm Thị B có địa chỉ tạm trú tại tổ 13, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 và buộc chị B, anh L phải liên đới trả cho anh M số tiền 100.000.000 đồng. Vì vậy, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh B được 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.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì "*Thời hiệu khởi kiện….tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*". Ngày 23/02 và 26/02/2017, anh M đặt cọc cho chị B, anh L. Ngày 27/02/2017, anh M biết đất bị quy hoạch nên yêu cầu chị B và anh L trả lại tiền cọc nhưng chị B và anh L không trả. Ngày 23/3/2017, anh M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nên thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

[3] Việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng Đức M và chị Phạm Thị B được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017. Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Giao dịch đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, về số tiền đặt cọc, về quyền và nghĩa vụ của các bên nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa anh M và chị B là có thực và chị B đã nhận của anh M số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 30 ngày. Tuy nhiên, anh M và chị B không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh M thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Anh M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 và bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017.

[4] Anh M và chị B thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 90,6m^2 (trong đó có 60,8m^2 đất ở và 29,8m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 2159, tờ bản đồ số 4 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 482116, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 18233, do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L ngày 29/6/2016, giá chuyển nhượng 650.000.000 đồng. Căn cứ công văn số 216/UBND-KT, ngày 23/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường T thì thửa đất số 2159, tờ bản đồ số 4, diện tích 90,6m^2 tọa lạc khu phố Đ, phường T định hướng quy hoạch đất y tế theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 phường T. Như vậy, đây là sự kiện phát sinh mới, đối tượng giao dịch có sự thay đổi mà giữa hai bên chưa thỏa thuận với nhau; do đó giữa hai bên có quyền thỏa thuận lại, nếu không thỏa thuận được hai bên có quyền từ chối việc chuyển nhượng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017, đồng thời anh Hoàng Đức M yêu cầu chị phạm Thị B và anh Bùi Văn L phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2017 giữa anh Hoàng Đức M và chị Phạm Thị B.

2. Buộc chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L có trách nhiệm thanh toán cho anh Hoàng Đức M số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

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 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 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị B và anh Bùi Văn L phải chịu 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho anh Hoàng Đức M số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009102 ngày 03/4/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã D.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

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, 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TX D;
- Chi cục THADS TX D;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lại Thị Ngọc Liên