TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **20**/2021/DS-ST
Ngày: 16-6-2021
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 PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phán
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Quý, ông Hà Xuân Thuấn
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Phúc Vinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Vũ Quốc T, sinh năm 1970, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, có mặt;

Bị đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1957, có mặt và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1971, có mặt. Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng T, sinh năm 1974, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng T: Ông Vũ Quốc T, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12-12-2019 cũng như tại phiên tòa ông Vũ Quốc T là Nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng T trình bày:*

Ông Vũ Quốc T, bà Hoàng T (sau đây gọi là ông T, bà Hoàng T) có nguyện vọng nhận chuyển nhượng diện tích 4244,2m^2 đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước của ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N (sau đây gọi là ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị N) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số AP 672986, số vào sổ cấp GCN 00577/CN, ngày 13/01/2012 của Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp mang tên ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N.

Ngày 05/9/2019 ông Nguyễn H có lập "Giấy biên nhận" viết tay ngày 05/9/2019, nội dung chuyển nhượng diện tích đất trên và tài sản trên đất với giá là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông nhận số tiền 100.000.000 đồng và ngày 09/9/2019 nhận thêm số tiền 175.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thống nhất sau khi hoàn tất thủ tục sang tên ông T sẽ thanh toán hết cho ông Nguyễn H.

Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông Nguyễn H đã giao đất và tài sản trên đất cho ông T quản lý, ông T đã thuê người chở đất và san lấp mặt bằng. Ngày 26/9/2019 ông T tiếp tục đem số tiền còn lại 200.000.000 đồng đến nhà ông Nguyễn H để thanh toán hết theo thỏa thuận và yêu cầu ông Nguyễn H làm thủ tục sang tên cho ông T thì ông Nguyễn H không nhận tiền và nói để ông về bàn lại với vợ là bà Đỗ Thị N, sau đó không bán thửa đất trên nữa. Ông Nguyễn H có trả lại số tiền 275.000.000 đồng và đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý.

Vì vậy, ông T làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phước Long giải quyết buộc ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N thực hiện theo đúng hợp đồng đã giao kết và làm thủ tục sang tên cho ông T, bà Hoàng T theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa ông T cho rằng: Nếu ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông Nguyễn H trả lại số tiền nhận cọc là 275.000.000 đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận cọc là 275.000.000 đồng theo quy định cho ông T, bà Hoàng T.

Đối với số tiền bỏ ra đổ đất, san lấp mặt bằng, ông T, bà Hoàng T không yêu cầu ông Nguyễn H bồi thường.

** Lời trình bày của các bị đơn:*

- *Ông Nguyễn H trình bày:* Ông Nguyễn H thống nhất với lời trình bày của ông T về sự việc ông T có đến gặp và thỏa thuận mua thửa đất diện tích 4244,2m^2 tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, với giá là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Ông T có đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng theo "giấy biên nhận" ngày 05/9/2019, đến ngày 09/9/2019 ông T đưa thêm số tiền là 175.000.000 đồng. Ông Nguyễn H thừa nhận số tiền 275.000.000 đồng là tiền đặt cọc để hai bên chuyển nhượng diện tích đất 4244,2m^2 và tài sản trên đất. Sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T có điện thoại cho ông Nguyễn H việc đổ đất san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, khi ông Nguyễn H bàn với bà Đỗ Thị N về việc bán đất cho ông T thì bà Đỗ Thị N không đồng ý, nên ông Nguyễn H có trả lại số tiền 275.000.000 đồng trên cho ông T và đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý nhận.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông Nguyễn H không đồng ý vì bà Đỗ Thị N không đồng ý bán, ông Nguyễn H đồng ý trả lại số tiền 275.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý bồi thường bất cứ khoản tiền nào khác.

- *Bà Đỗ Thị N trình bày:* Bà Đỗ Thị N hoàn toàn không biết việc mua bán đất giữa ông Nguyễn H và ông T, khoảng 05 ngày sau khi ông Nguyễn H nhận tiền của ông T, ông Nguyễn H có đưa số tiền là 275.000.000 đồng cho bà Đỗ Thị N và nói là ông T mua đất thì bà Đỗ Thị N mới biết, nên bà Đỗ Thị N yêu cầu ông Nguyễn H đem số tiền đã nhận trả lại cho ông T và đưa cho ông T số tiền 10.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý.

Thửa đất diện tích 4244,2m^2 và tài sản trên đất tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là tài sản chung giữa bà Đỗ Thị N và ông Nguyễn H nhưng khi thỏa thuận mua bán đất không có ý kiến của bà Đỗ Thị N. Vì vậy, nay trước yêu cầu của ông T thì bà Đỗ Thị N không đồng ý thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị N đồng ý trả lại số tiền ông Nguyễn H đã nhận là 275.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường.

Các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

** Nội dung các bên thống nhất không cần phải chứng minh:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Hoàng T với ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị N mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc, các bên chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

** Nội dung các bên tranh chấp cần phải chứng minh:*

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ bồi thường?

** Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án:*

1- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
2- Giấy biên nhận ngày 05/9/2019, ngày 09/9/2019;
3- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và thỏa thuận trị giá tài sản;
4- Biên bản làm việc; Biên bản xác minh;
5- Lời khai của các đương sự.

** Căn cứ pháp lý:*

- Bộ luật tố tụng dân sự;
- Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Luật đất đai năm 2013;

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phước Long:*

- Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền hợp pháp có mặt, nên áp dụng Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Nguyễn H có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc là 275.000.000 đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận là 275.000.000 đồng theo quy định cho ông T, bà Hoàng T và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

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:

Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tranh chấp giữa nguyên đơn Vũ Quốc T với bị đơn Nguyễn H, Đỗ Thị N cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng T và Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng T là ông Vũ Quốc T. Việc ủy quyền giữa nguyên đơn Vũ Quốc T với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng T là hợp pháp.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Xét "Giấy biên nhận" ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019

Giao dịch giữa ông T với ông Nguyễn H theo "Giấy biên nhận" ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 là một giao dịch dân sự giữa các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Nội dung trong "Giấy biên nhận" có ghi rõ "*anh Thặng sẽ thanh*

toán số còn lại sau khi làm xong thủ tục". Đồng thời các bên thừa nhận mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc, nhằm mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 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*".

Như vậy, số tiền ông Nguyễn H đã nhận của ông T tổng cộng là 275.000.000 đồng gồm: 100.000.000 đồng nhận ngày 05/9/2019 và 175.000.000 đồng nhận ngày 09/9/2019, là tiền đặt cọc theo "Giấy biên nhận" do ông Nguyễn H lập và ký nhận. Việc các bên lập giấy nhận tiền của nhau là giao dịch đặt cọc nhằm để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4244,2m^2 đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số AP 672986, số vào sổ cấp GCN 00577/CN, ngày 13/01/2012 mang tên ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N với giá là 475.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định "Giấy biên nhận" ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 là hợp đồng đặt cọc có đủ căn cứ pháp lý, nên có hiệu lực pháp luật và số tiền 275.000.000 đồng mà ông Nguyễn H nhận từ ông T trong hợp đồng là tiền đặt cọc.

[2] Xét yếu tố lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện:

- Xác định nguồn gốc tài sản liên quan đến giao dịch dân sự:

Quyền sử dụng diện tích đất 4244,2m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước được UBND thị xã Phước Long cấp cho ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N theo giấy chứng nhận số H00577/CN ngày 13/01/2012. Ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị N cùng thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân và chưa chia.

Theo quy định tại Điều 29, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 213 Bộ luật dân sự thì vợ chồng có quyền ngang nhau, bình đẳng trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận. Việc ông T và ông Nguyễn H thỏa thuận về việc sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4244,2m^2 và tài sản trên đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước với giá 475.000.000 đồng, ông Nguyễn H lập "giấy biên nhận" đề ngày 05/9/2019 và ngày 09/9/2019 nhận số tiền 275.000.000 đồng của ông T mà không có sự đồng ý của bà Đỗ Thị N.

Bản thân ông Nguyễn H biết đây là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng phải do cả hai vợ chồng thống nhất thì mới thực hiện được, nhưng khi chưa được sự đồng ý của bà Đỗ Thị N, ông Nguyễn H đã nhận tiền đặt cọc số tiền 275.000.000 đồng từ ông T nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên của vợ chồng. Như vậy, ông Nguyễn H là người có lỗi khi ký kết giao dịch với ông T.

Căn cứ qui định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

"Điều 328. Đặt cọc

1. ...

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối

việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ khẳng định: Việc ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị N không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T bà Hoàng T là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn H dẫn đến việc không thực hiện các giao dịch tiếp theo của hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn H là người nhận tiền đặt cọc, bà Đỗ Thị N không biết và không sử dụng số tiền đặt cọc này, nên không có căn cứ buộc bà Đỗ Thị N có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn H trong việc thực hiện nghĩa vụ bồi thường đối với ông T, bà Hoàng T. Do các bên không có thỏa thuận về việc phạt cọc, nên cần tuyên buộc ông Nguyễn H trả cho Thặng và bà Hoàng T số tiền tiền đặt cọc là 275.000.000 đồng và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa, ông T yêu cầu ông Nguyễn H trả lại số tiền nhận cọc là 275.000.000 đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận cọc là 275.000.000 đồng theo quy định cho ông T, bà Hoàng T. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền bỏ ra đổ đất, san lấp mặt bằng trên diện tích đất 4244,2m^2 thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Nay ông T, bà Hoàng T không yêu cầu ông Nguyễn H bồi thường, nên Hội đồng xét xử không xem xét xử lý.

[4] Về án phí: Theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Nguyên đơn ông T, bị đơn bà Đỗ Thị N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng T không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Theo Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn H phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn ông T, bị đơn bà Đỗ Thị N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng T không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho ông T, bà Hoàng T số tiền 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông T đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 157, 158, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 213, 218, 275 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vũ Quốc T.

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Vũ Quốc T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng T số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng), trong đó: số tiền đặt cọc là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì ngoài số tiền chậm trả, hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho ông Vũ Quốc T và bà Hoàng T số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Bị đơn Nguyễn H phải chịu 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Nguyên đơn ông Vũ Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006641 ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;*
- *VKSND thị xã Phước Long;*
- *Chi cục THADS thị xã Phước Long;*
- *Các Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án.*

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

Nguyễn Văn Phán