

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 128/2018/DS-ST.

Ngày: 27/7/2018

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

2- Bà Nguyễn Thị Nguyên.

Thư K phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tân Hải -Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2018, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2016/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2018/QĐST-DS ngày 28/6/2018 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông **Lê Văn K**, sinh năm 1959;
Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. ***Bị đơn:*** Bà **Phạm Thị Bích V**, sinh năm 1960;
Địa chỉ: xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà **Phạm Thị Mỹ L**; sinh năm: 1966;
Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn K trình bày:

Ngày 20/3/2016 ông có đặt cọc cho bà Phạm Thị Bích V số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 7m, dài 50m thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 117 Bộ địa chính xã P, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 07/4/2016 hai bên thỏa thuận sẽ ra Phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ giao cho bà V số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) ông sẽ thanh toán cho bà V vào ngày 07/4/2019 là hoàn tất.

Ngày 21/3/2018 ông liên hệ với Phòng quản lý đô thị huyện B thì được trả lời bằng Công văn số 530/QLĐT ngày 31/3/2016 là thửa đất này thuộc chức năng quy hoạch nút giao thông dự phóng (Bán kính 150m). Ông có đề nghị bà V trả lại số tiền đặt cọc nêu trên nhưng bà V không đồng ý.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 20/3/2016 giữa ông và bà V, buộc bà V trả lại số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) cho ông và bà Phạm Thị Mỹ L vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông yêu cầu bà V trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích V trình bày:

Khoảng 20 giờ 30 phút ngày 20/3/2016 vợ chồng ông Lê Văn K có đặt cọc cho bà số tiền 80.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 7m, dài 50m thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 117 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận nếu bà không bán thì tiền cọc gấp 02 lần, còn nếu ông K đổi ý không mua thì bị mất cọc.

Sau một tuần lễ thì vợ chồng ông K có đến nhà bà nói đất này bị quy hoạch nên Nhà nước không cho chuyển nhượng, mua bán và yêu cầu bà trả lại tiền cọc. Bà có nói nếu có quy hoạch bà vẫn đi tách thửa được nhưng vợ chồng ông K không đồng ý và yêu cầu bà trả lại tiền cọc. Theo thỏa thuận thì ngày 07/4/2016 bà có đến Phòng công chứng nhưng vợ chồng ông K không có mặt. Nay bà không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông K số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Lê Văn K là yêu cầu bà Phạm Thị Bích V trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn K về việc buộc bà Phạm Thị Bích V trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lê Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 20/3/2016 giữa ông và bà V, bà V phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc mua đất là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, là loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Bị đơn cư trú tại địa bàn huyện Bình Chánh, theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thực hiện các thủ tục tổng đạt, niêm yết Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn bà Phạm Thị Bích V theo quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà V vẫn vắng mặt. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà V là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[2.1]. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Lê Văn K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận cọc ngày 20/3/2016 giữa ông và bà V, buộc bà V trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 06/6/2016 bà Phạm Thị Bích V xác định có nhận số tiền cọc 80.000.000 đồng của ông Lê Văn K vào ngày 20/3/2016 nhằm đảm bảo cho việc hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 7m x 50m thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 117 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên do ông K đổi ý không mua nên phải chịu mất số tiền cọc này.

Xét, giấy nhận cọc ngày 20/3/2016 giữa ông K và bà V thấy:

Về hình thức: Căn cứ khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005:

“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một

thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”. Việc đặt cọc phải lập thành văn bản.

Như vậy việc đặt cọc giữa ông K và bà V có hình thức phù hợp với quy định pháp luật. Các bên có thỏa thuận về việc đặt cọc và việc tiến hành K kết hợp đồng tại Phòng công chứng.

Về nội dung: Tại thời điểm đặt cọc, phần đất thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 117 Bộ địa chính xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH 00395) cho bà Phạm Thị Bích V với phần diện tích 250m², trên đất có căn nhà xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích xây dựng 19,3m². Tuy nhiên tại giấy nhận cọc ngày 20/3/2016 lại ghi phần diện tích chuyển nhượng là 357m², không đúng diện tích mà bà V được cấp nên sự thỏa thuận này là trái quy định pháp luật.

Ông Lê Văn K cho rằng sau khi ông đặt cọc cho bà V 80.000.000 đồng thì bà V có giao cho ông bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 02/8/2010 (số vào sổ cấp GCN: CH 00395). Ngay hôm sau là ngày 21/3/2018 ông liên hệ với Phòng quản lý đô thị huyện B thì đến ngày 31/3/2016 thì được trả lời bằng Công văn số 530/QLĐT là thửa đất này thuộc chức năng quy hoạch nút giao thông dự phóng (Bán kính 150m). Ông có đề nghị bà V trả lại số tiền đặt cọc nêu trên nhưng bà V không đồng ý.

Căn cứ Công văn số 10473/QLĐT ngày 13/9/2017 của Phòng Quản lý đô thị huyện B trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì phần đất thuộc thửa 710 tờ bản đồ số 117 (BĐĐC) xã P, huyện Bình Chánh thuộc quy hoạch nút giao thông. Do đó việc đặt cọc này đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì:

“ 1. Giao dịch đặt cọc vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”

Xét thấy khi hai bên giao dịch, bà V biết rõ phần đất này thuộc quy hoạch, có thông báo cho ông K biết (được thể hiện tại bản tự khai của bà V ngày 06/6/2016), còn ông K không xem xét tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng. Cả ông K và bà V đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên không bên nào có nghĩa vụ bồi thường cho bên nào. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu bà V hoàn trả số tiền cọc 80.000.000 đồng là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Về chi phí đo đạc: Nguyên đơn đã nộp số tiền 8.751.000 đồng (Tám triệu bảy trăm năm mươi một ngàn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả chi phí này cho nguyên đơn là phù hợp.

[3]. Về án phí: Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 358, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;

Khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Căn cứ Pháp Lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Tuyên bố giấy nhận cọc giữa ông Lê Văn K và bà Phạm Thị Bích V ngày 20/3/2016 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích V trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Phạm Thị Bích V có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn K và bà Phạm Thị Mỹ L số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với

các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc: Bà Phạm Thị Bích V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lê Văn K số tiền là 8.751.000 đồng (Tám triệu bảy trăm năm mươi một ngàn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị Bích V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Ông Lê Văn K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AE/2011/03474 ngày 14/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán-Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Thị Ngọc Châu