

**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: 208/2018/DS-ST.

Ngày: 27/12/2018

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 Vạn.

2- Bà Dương Thị Kim Hoa.

Thư ký 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 12 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 379/2017/TLST-DS ngày 03 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: 509/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Si R**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Phường 11, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ**

Địa chỉ trụ sở chính: xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức N**- Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 28/7/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Si R trình bày:

Ngày 06/10/2016 bà ký hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 (V/v Mua bán nhà, đất) với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ bất động sản Đ (Gọi tắt là Công ty Đ) để nhận chuyển nhượng lô đất thổ cư số 10, thửa 52 (mpt) tờ bản đồ số 4 tỷ lệ 1/2000, diện tích 97m² với giá 445.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng) tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Cùng ngày, bà đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 06/10/2016.

Sau khi kết thúc thời hạn đặt cọc, Công ty Đ không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên với bà và cũng không thông báo lý do cho bà biết.

Ngày 29/5/2017 bà gửi Thông báo đến Công ty Đ yêu cầu Công ty này tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp Công ty không thực hiện được thì sẽ phải bồi thường cho bà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc.

Công ty Đ đã mời bà đến làm việc nhưng không có thiện chí trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty có đề nghị bà nhận lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc theo quy định tại hợp đồng. Do đó bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ trả cho bà số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và bồi thường 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngày 06/10/2016 Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ Phát ký hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 (V/v Mua bán nhà, đất) để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Si R lô đất thổ cư số 10, thửa 52 (mpt) tờ bản đồ số 4 tỷ lệ 1/2000, diện tích 97m² với giá 445.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng) tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Cùng ngày bà Si R đã đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 06/10/2016.

Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Si R với lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/10/2016 là không có thời hạn (Theo Điều 2 của hợp đồng thì thời hạn đặt cọc là không có).

Thứ hai: Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2016 ghi rõ “Sau thời gian 120 ngày kể từ ngày 06/10/2016 hai bên tiến hành ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng thì bà Si R có trách nhiệm thanh toán tiếp...”. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ chưa nhận thông báo nào từ bà Si R yêu cầu thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này không có nghĩa là Công ty Đ đã từ chối việc giao kết hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng.

Như vậy Công ty Đ không vi phạm Điều 2 của hợp đồng trên. Bà Si R đã yêu cầu Công ty Đ trả lại tiền cọc và phạt cọc là không có cơ sở.

Thứ ba: Trong thời gian hợp đồng đặt cọc vẫn còn hiệu lực, nhưng bà Si R đã khởi kiện yêu cầu đòi tiền cọc, tức là đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Do đó, Công ty Đ không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà Si R căn cứ khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Si R, buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) của nguyên đơn.

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:

Bà Nguyễn Thị Si R khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, là loại tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở chính tại huyện Bình Chánh, căn cứ 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.

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

[2.1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Để giải quyết việc tranh chấp đòi tiền cọc của bên nhận chuyển nhượng đất đối với bên chuyển nhượng đất cần xác định giao dịch đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, tìm hiểu lý do không thực hiện tiếp việc giao dịch chuyển nhượng và xác định bên nào có lỗi dẫn đến giao dịch không thể thực hiện được.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 thì:

“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”.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 ký ngày 06/10/2016, sự thừa nhận của đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định vào ngày 06/10/2016 bà Si R và Công ty Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất số 10, số thửa: 52 (mpt), tờ bản đồ số: 04 Tỷ lệ 1/2000, Diện tích: 97m² thuộc Dự án G 03 do Công ty Đ làm chủ đầu tư, giá trị hợp đồng là 445.000.000 đồng. Cùng ngày, bà Si R đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho Công ty Đ Cũng tại hợp đồng này, hai bên thỏa thuận sau thời gian 120 ngày kể từ ngày 06/10/2016 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cơ sở pháp lý của phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Và tại Công văn số 2648/UBND-TNMT ngày 04/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C trả lời Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì: Hiện tại, trên địa bàn ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An không có Dự án G 03 do Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ làm chủ đầu tư.

Do đó việc đặt cọc này đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu.

Xét lỗi của các bên: Hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 ký ngày 06/10/2016 giữa các bên chỉ dừng ở giai đoạn đặt cọc, phía người mua là bà Si R đã giao số tiền cọc 50.000.000 đồng cho Công ty Đ Tính từ thời điểm hai bên giao dịch cho đến nay, Dự án G 03 tại ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An do Công ty Đ làm chủ đầu tư không tồn tại. Còn về phía bà Si R, khi ký kết hợp đồng ngày 06/10/2016 cũng không tìm hiểu tình trạng pháp lý của phần đất mà mình nhận chuyển nhượng.

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

“ 1. Giao dịch dân sự 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.”

Vì vậy, cần buộc Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho bà Si R là phù hợp.

Như đã nhận định như trên, do hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên Công ty Đ không phải bồi thường tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho bà Si R.

[3]. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2012/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 137, khoản 1 Điều 358, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 ký ngày 06/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị Si R và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ là vô hiệu.

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Si R đối với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ

Buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Si R số tiền 50.000.000 đồng (Năm 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.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Si R về việc yêu cầu Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ bồi thường tiền cọc với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Si R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng), nhưng được cản trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0000523 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Si R đã nộp đủ án phí.

Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi Nhận:

- TAND TP. HCM (1);
- VKSND H.BC (2);
- THADS H.BC (1);
- Các đương sự (2);
- Lưu VP, Hồ sơ (2)

Nguyễn Thị Ngọc Châu

**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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 27/12/2018

Tại Phòng nghị án Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

- Hội thẩm nhân dân:

1-

2-

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 379/2018/TLST-DS ngày 03/7/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị Si R**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 681/9G Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: **Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ**

Địa chỉ trụ sở chính: D20/11C Võ Văn Vân, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức Ninh**- Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quốc Toản**, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: 86C Vườn Lài, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 28/7/2017).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 137, khoản 1 Điều 358, khoản 1 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc Dự án G 03 ký ngày 06/10/2016 giữa bà Nguyễn Thị Si R và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ là vô hiệu.

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Si R đối với Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ

Buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Si R số tiền 50.000.000 đồng (Năm 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.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Si R về việc yêu cầu Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đbồi thường tiền cọc với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Si R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2017/0000523 ngày 22/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Si R đã nộp đủ án phí.

Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Bất động sản Đphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

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.

Nghị án kết thúc lúc giờ phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA