

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 09/2019/DS-ST

Ngày 29/10/2019

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Yến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Biện và bà Vũ Thị Dung;

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 8 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 17/QĐST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1 khu phố PT, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3 khu phố PC, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Lê Thị H, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1 khu phố PT, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

- Bà Đặng Thị Nh, sinh năm 1959 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3 khu phố PC, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

- Chị Lê Thị M, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 7 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Đình T trình bày:

Ngày 15 tháng 5 năm 2018, anh nhờ anh Ngô Văn Q làm nghề môi giới bất động sản dẫn đến nhà anh Nguyễn Thành Đ để hỏi mua đất nhà anh Thành Đ. Qua trao đổi anh Thành Đ dẫn anh đi xem đất và nói bản thân được mẹ ruột là bà Đặng Thị Nh ủy quyền chuyển nhượng thửa đất và căn nhà, đồng thời anh Thành Đ cũng được người hàng xóm tên Lê Thị M ủy quyền chuyển nhượng thửa đất liền kề với thửa đất nhà anh Thành Đ. Thửa đất mang tên bà Đặng Thị Nh có chiều rộng mặt đường Đoàn Thị Điểm 3,8m, chiều dài 15m thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 23, diện tích 49,0m² do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 318200 ngày 15/6/2015 cho hộ bà Đặng Thị Nh (gọi tắt là thửa đất số 163). Thửa đất mang tên Lê Thị M có chiều rộng mặt đường Đoàn Thị Điểm 5,2m, chiều dài 15m thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 23, diện tích 75,1m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 548447 ngày 03/10/2017 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cẩm H, ngày 05/6/2018 đã thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận - chuyển nhượng cho chị Lê Thị M (gọi tắt là thửa đất số 164). Hai thửa đất có chiều rộng mặt đường Đoàn Thị Điểm 9m, chiều dài 15m, tổng diện tích là 135m² tọa lạc tại khu phố AB, phường AL, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Anh đồng ý nhận chuyển nhượng hai thửa đất với giá 1.110.000.000 đồng. Anh đã đặt cọc cho anh Thành Đ số tiền 30.000.000 đồng, hai bên viết giấy nhận tiền cọc, số tiền còn lại sẽ tiếp tục thanh toán khi hai bên hoàn tất thủ tục sang nhượng. Khoảng 10 ngày sau, anh Thành Đ đưa cho anh bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đặng Thị Nh và Lê Thị M. Anh mang hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Long hỏi mới biết rằng hai thửa đất mà anh Thành Đ nói là không đúng sự thật, cụ thể thửa đất số 163 nằm trong hành lang lộ giới đường AL-T12, thửa đất số 164 bị trừ 2.07m mặt đường Đoàn Thị Điểm kéo dài đến hết đất với diện tích 34.1m², sau khi trừ hành lang lộ giới thì thửa đất số 164 chỉ còn 3.08m mặt tiền đường Đoàn Thị Điểm. Anh nhận thấy phần đất thực tế muốn nhận chuyển nhượng không đủ 9m như thỏa thuận nên không mua nữa và đòi lại số tiền đặt cọc nhưng anh Thành Đ không đồng ý với lý do không mua nữa thì mất tiền tiền cọc.

Anh khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Thành Đ trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh

không yêu cầu anh Thành Đ phải trả tiền lãi suất từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bản tự khai ngày 14 tháng 8 năm 2019 bị đơn anh Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ngày 15 tháng 5 năm 2018, anh Ngô Văn Q làm nghề môi giới đất đai dẫn anh Nguyễn Đình T đến nhà anh hỏi nhận chuyển nhượng thửa đất mang tên mẹ ruột anh là bà Đặng Thị Nh. Anh nói thửa đất có chiều ngang 3,8m, thửa đất kế bên có chiều ngang 5,15m (đo thực tế 5m20) tổng cộng là 9m, dài hơn 14m, nhận chuyển nhượng với giá 1.110.000.000 đồng. Anh Đình T yêu cầu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Lê Thị M đang sang tên, chỉ có hình ảnh qua điện thoại. Anh Đình T xem xong đòi đặt cọc liền, anh nói để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi xem kỹ lưỡng được thì mua, nhưng anh Đình T đòi đặt cọc bằng được, anh muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đồng ý nhận số tiền 30.000.000 đồng và nói mấy ngày nữa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì photo cho anh T.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo), anh Đình T đi tìm hiểu thì anh Đình T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa và đòi lại tiền cọc. Anh Đình T nói thửa đất không đủ, nằm trong hành lang lộ giới nên không chịu mua, giữa anh và anh Đình T cự cãi nhau thì sau hết 30 ngày cọc tiền. Anh Đình T viết đơn gửi đến Công an, Ủy ban nhân dân phường AL mời anh lên làm việc và H giải.

Tại buổi H giải anh không đồng ý với yêu cầu của anh Đình T nhưng mẹ anh đồng ý trả số tiền 15.000.000 đồng và anh Đình T đồng ý nhận số tiền này. Đến ngày trả tiền thì mẹ anh gọi anh Đình T đến lấy tiền nhưng anh Đình T nói vợ anh ấy không muốn lấy tiền nữa mà muốn khởi kiện đến Tòa án. Nay anh Đình T khởi kiện yêu cầu anh trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng thì anh không đồng ý.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H trình bày:**

Chị là vợ anh Nguyễn Đình T, chị thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của anh Đình T đối với anh Nguyễn Thành Đ trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị M trình bày tại bản tự khai ngày 20 tháng 8 năm 2019:**

Vào khoảng cuối tháng 5 năm 2018 chị muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên đường Đoàn Thị Điểm. Chị được anh T giới thiệu anh Nguyễn Thành Đ nói có khách muốn nhận chuyển nhượng thửa đất (anh Thành Đ cũng là người giới thiệu chị nhận chuyển nhượng thửa đất này trước đó). Chị đồng ý chuyển nhượng thửa đất giá 580.000.000 đồng. Chị không biết người khách mua đất là ai và thông qua anh Tèo chị nhận được tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

30.000.000 đồng và cho thời gian 30 ngày bên mua thanh toán số tiền còn lại sẽ công chứng sang tên.

Sau 30 ngày anh Nguyễn Thành Đ nói với chị là bên mua bỏ cọc, không có trao đổi hay đưa ra lý do. Đến khoảng cuối năm 2018 đầu năm 2019 chị nghe anh Thành Đ nói bên mua xin lại tiền cọc. Chị không đồng ý việc bên mua đòi lại tiền cọc, vì giao dịch mua bán đã qua một thời gian lâu.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nh trình bày:**

Ngày 15 tháng 5 năm 2018 bà có giao cho con trai tên Nguyễn Thành Đ được quyền bán thửa đất do bà đứng tên, thửa đất rộng 3,8m, dài hơn 14m mặt đường Đoàn Thị Điểm. Anh Nguyễn Thành Đ nhận của anh Nguyễn Đình T số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc, một thời gian sau anh Đình T hủy hợp đồng đòi lại tiền cọc thì anh Nguyễn Thành Đ không đồng ý, vì không cầm tiền đặt cọc và trong hợp đồng thỏa thuận anh Đình T hủy hợp đồng là anh Đình T sai nên anh Nguyễn Thành Đ không đồng ý trả tiền cọc.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Đình T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Nguyễn Thành Đ trả số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu anh Thành Đ phải trả lãi suất từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh Nguyễn Thành Đ không đồng ý trả tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ ý kiến trình bày và kết quả tranh luận tại phiên tòa và thông qua nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “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.

Anh Nguyễn Thành Đ cư trú tại địa chỉ tổ 1 khu phố PC, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nh có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử T hành xét xử vắng mặt bà Đặng Thị Nh theo quy định pháp luật.

Về sự tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử T hành xét xử vụ án không có sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL.

[2] Về nội dung tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 15 tháng 5 năm 2018, nguyên đơn anh Nguyễn Đình T và anh Nguyễn Thành Đ ký kết giấy đặt cọc với nội dung: Anh Nguyễn Thành Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đình T quyền sử dụng thửa đất chiều ngang 9m, chiều dài 15m mặt tiền đường Đoàn Thị Diễm với giá 1.110.000.000 (Một tỷ, một trăm mười triệu) đồng. Anh Nguyễn Đình T đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, hẹn 30 ngày công chứng sang tên chồng đủ số tiền còn lại. Chị Lê Thị M và bà Đặng Thị Nh thừa nhận đã ủy quyền bằng lời nói cho anh Nguyễn Thành Đ chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất mang tên Lê Thị M, Đặng Thị Nh. Các sự việc này được các bên đương sự thừa nhận, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là chứng cứ không phải chứng minh.

Anh Nguyễn Đình T yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15 tháng 8 năm 2019 giữa anh Nguyễn Đình T và anh Nguyễn Thành Đ, buộc anh Nguyễn Thành Đ trả số tiền 30.000.000 đồng tiền đặt cọc. Anh Nguyễn Thành Đ cho rằng anh Nguyễn Đình T từ bỏ việc chuyển nhượng thửa đất nên anh Thành Đ không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, do vậy anh Thành Đ không đồng ý trả tiền đặt cọc cho anh Đình T.

Tranh chấp xảy ra khi anh Nguyễn Đình T phát hiện diện tích hai thửa đất không đúng như diện tích hai bên thỏa thuận và ghi trong giấy đặt cọc là “chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 9m, dài 15m”. Anh Nguyễn Thành Đ đã không thông báo cho anh Nguyễn Đình T về việc thửa đất số 163 nằm hoàn toàn trong hành lang lộ giới, thửa đất số 164 có 34.1m² diện tích trong hành lang lộ giới nhưng anh Nguyễn Thành Đ vẫn ghi trong giấy đặt cọc “chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 9m, dài 15m” là chưa phản ánh đúng thực tế, làm anh Nguyễn Đình T nhầm lẫn về diện tích nên T hành đặt cọc chuyển nhượng thửa đất. Căn cứ Điều 126 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đình Đình T và anh Nguyễn Thành Đ bị vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho Nhu những gì đã nhận. Từ sự phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình T về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Thành Đ trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, anh Nguyễn Đình T yêu cầu anh Nguyễn Thành Đ trả lãi suất từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạm tính thành tiền 3.600.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Đình T rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu của anh Nguyễn Đình T là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu trả lãi.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Anh Nguyễn Thành Đ phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 126, Điều 131, Điều 351, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình T đối với anh Nguyễn Thành Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc anh Nguyễn Thành Đ phải trả cho anh Nguyễn Đình T số tiền 30.000.000 (Ba mươi) đồng.

- Tuyên giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa anh Nguyễn Đình T và anh Nguyễn Thành Đ là vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình T về việc yêu cầu anh Nguyễn Thành Đ trả lãi suất số tiền 3.600.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình T số tiền 750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004594 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

Anh Nguyễn Thành Đ phải chịu 1.500.000 đồng án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bản án này 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương và nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BP;
- VKSND thị xã Bình Long;
- Chi cục THADS thị xã Bình Long;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Yến