

Bản án số: 25/2018/DS-ST

Ngày 28-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Được

Ông Đào Xuân Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Việt Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài,
tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2018/TLST-DS ngày
24 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
24/2018/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 12/2018/QĐ-HPT ngày 21 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà Võ Ngọc Đ2, sinh năm 1973

Cùng cư trú tại: ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977, cư trú tại xã M, huyện C, tỉnh Bình
Phước là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 13
tháng 4 năm 2018) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Tô Xuân H, sinh năm 1962, cư trú tại xã T, thị xã Đ, tỉnh Bình
Phước (có mặt),

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Đức V trình bày:

Vào ngày 17/12/2015, ông Lê Văn Đ1 và ông Tô Xuân H có ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 05m x 21m trong tổng diện tích đất 1855 m² tọa lạc tại ấp 2, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 668124, vào sổ cấp giấy chứng nhận H1051/QSDĐ/1450/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ Tô Xuân H ngày 21/3/2008 với giá 100.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận vị trí đất cụ thể ở đâu nhưng có thỏa thuận miệng với nhau là ở vị trí giáp đường đi. Sau khi ông Đ1 giao hết số tiền chuyển nhượng đất thì ông H giao đất không đúng vị trí đất mà trước đó hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy, ông Đ1, bà Đ2 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và buộc ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên theo vị trí ban đầu.

Tại phiên tòa, anh V – đại diện ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông H phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của số tiền 100.000.000 đồng kể từ tháng 7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn Lê Văn Đ1 trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện ủy quyền. Ông không bổ sung gì thêm.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy ủy quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Tô Xuân H trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn. Ông có diện tích đất 1855 m², có chiều ngang 25 mét, chiều dài hết đất. Ông dự định sẽ bỏ ra 04 mét để làm đường đi vào, sau đó bán từng thửa cho ai có nhu cầu mua. Ông Đ1 và ông có ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2015 để chuyển nhượng 05m x 21m đất tọa lạc tại ấp 2, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước với giá 100.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng. Do là chỗ bạn bè, ông Đ1 lại khó khăn về kinh tế nên ông cho ông Đ1 trả tiền dần dần. Đến ngày 11/6/2017 thì trả hết số tiền 100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông chưa xác định được vị trí đất sẽ giao cho ông Đ1 ở đâu nên khi ông Đ1 giao hết tiền chuyển nhượng ông tiến hành cắm cọc để đo đạc giao đất. Chính vì cho trả dần nên ông giao cho ông Đ1 diện tích đất nằm trong cùng của thửa đất thì ông Đ1 tự ý bỏ về không nhận, ông Đ1 đòi giao đất ngay

ngoài mặt đường nên hai bên phát sinh mâu thuẫn. Nay ông Đ1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông cũng đồng ý, tuy nhiên ông sẽ trả cho ông Đ1 số tiền 100.000.000 đồng dần dần cũng như quá trình ông Đ1 trả tiền chuyển nhượng cho ông, ông không đồng ý trả lãi phát sinh.

Diện tích đất trên là tài sản riêng của ông vì vợ chồng ông đã ly hôn năm 2010. Sau khi ly hôn, hai vợ chồng ông đã lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, đã được UBND xã Tiến Thành xác nhận.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Quyết định công nhận thuận tình ly hôn, Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập: Không có.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài phát biểu:

Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 17/12/2015 giữa ông H và ông Đ1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 05m x 21m tọa lạc tại ấp 2, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 100.000.000 đồng, đã đặt cọc 30.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng các bên không thỏa thuận vị trí đất cụ thể. Điều này được các bên thừa nhận vì vậy dẫn đến phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận 100.000.000 đồng cùng lãi suất phát sinh, tuy nhiên nguyên đơn đã rút lại yêu cầu trả lãi nên cần chấp nhận. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại 100.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn không đồng ý trả một lần mà trả nhiều lần, điều này không được ông Đ1 và anh V đồng ý. Xét thấy, việc tự thỏa thuận hủy hợp đồng là do các bên tự nguyện nên cần chấp nhận, tuy nhiên khi hủy hợp đồng thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông H phải hoàn trả cho ông Đ1, bà Đ2 số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp căn cứ vào các Điều 131, Điều 328, Điều 385, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Ngày 17/12/2015, ông Lê Văn Đ1 và ông Tô Xuân H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Sau khi vợ chồng ông Lê Văn Đ1 và bà Võ Ngọc Đ2 giao hết tiền chuyển nhượng do không thống nhất được việc giao nhận đất dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được nên ông Đ1 có quyền khởi kiện.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn Lê Văn Đ1 cũng đồng ý. Xét thấy, yêu cầu thay đổi không

vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh nên đây là vụ án dân sự có quan hệ được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn đang cư trú tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2015 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Diện tích đất là đối tượng của hợp đồng đặt cọc là tài sản riêng của ông H vì ông H và bà Nguyễn Thị H đã ly hôn tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 102/2010/QĐST-HNGĐ ngày 10/8/2010. Sau khi ly hôn ông H, bà Nguyễn Thị H đã làm văn bản thỏa thuận về tài sản được UBND xã Tiến Thành chứng thực ngày 06/9/2010.

Ngày 17/12/2015, ông Đ1 và ông H có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất 5m x 21m tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước với giá 100.000.000 đồng, đặt cọc 30.000.000 đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 668124, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H105/QSĐĐ/1450/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ ông Tô Xuân H ngày 31/3/2008. Ông Đ1, bà Đ2 đã giao tiền cọc và toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông H. Ông H cũng thừa nhận điều này. Tuy nhiên, do có tranh chấp về vị trí đất chuyển nhượng nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bị đơn cũng đồng ý, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu buộc ông H phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Ông H cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông không đồng ý trả một lần mà trả dần như ông Đ, bà H đã đưa cho ông. Điều này không được phía nguyên đơn đồng ý. Xét thấy, khi các bên thống nhất hủy hợp đồng thì phải hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận. Ông H thừa nhận đã nhận của ông Đ1 số tiền 100.000.000 đồng nên buộc ông H phải trả cho ông Đ1, bà Đ2 số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu tính lãi phát sinh từ tháng 7/2017 đến nay của số tiền 100.000.000 đồng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu buộc ông H phải trả nữa. Xét thấy, đây là sự tự nguyện và là quyền của nguyên đơn nên được Tòa án chấp nhận.

[7] Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tô Xuân H1 phải chịu.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 328, Điều 385, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2015 giữa ông Lê Văn Đ1 và ông Tô Xuân H, đã được Văn phòng công chứng Đồng Xoài công chứng số 00001349, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2015.

- Buộc ông Tô Xuân H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Đ1 và bà Võ Ngọc Đ2 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

[3] Án phí:

Ông Tô Xuân H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn) án phí không có giá ngạch và 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí có giá ngạch.

[4] Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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 2015.

- 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, 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.

[5] Về quyền kháng cáo:

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND thị xã Đồng Xoài;
- CCTHADS thị xã Đồng Xoài;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Hương Giang