

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày: 12/4/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Thanh Tâm

Bà Lê Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2022/TLST – DSST ngày 20 tháng 12 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/QĐ ngày 29/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Dương Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: tổ 15 ấp Bàu Trâm, xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Chị Trần Thị Kiều L, sinh năm 1970. Địa chỉ: 131/66 Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 6, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

(Chị T có mặt, bà L vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2022, bản tường trình và đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chị Dương Thị T trình bày:

Ngày 16/03/2020, nguyên đơn và bị đơn (bà Trần Thị Kiều L) đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 100m² (chiều ngang 5m, chiều dài 20m) thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22 tại khu phố 06, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với

giá 500.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 545957 ngày 11/10/2016 do UBND thị xã Long Khánh cấp cho bị đơn. Tại thời điểm thực hiện giao dịch, thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là quy hoạch đất giao thông, thương mại dịch vụ và khu vui chơi giải trí công cộng. Tuy nhiên bị đơn cam kết đến tháng 10/2020 sẽ bỏ quy hoạch và nguyên đơn có thể xây nhà. Hai bên ký giấy đặt cọc tiền mua đất, theo đó nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 260.000.000 đồng, phần còn lại 240.000.000 đồng sẽ thanh toán chậm nhất là tháng 8/2020. Kèm theo giấy đặt cọc, bị đơn có vẽ vị trí lô đất vào bản đồ tờ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì xác định vị trí là lô thứ 4, từ mét thứ 18 đến mét thứ 23 của thửa đất. Bị đơn còn cam kết mở lối đi chung với chiều rộng 4m và làm thủ tục hiến đường theo quy định của pháp luật.

Đến tháng 05/2020 do nghi ngờ về tình trạng pháp lý của thửa đất nên nguyên đơn đã tìm hiểu và biết được thửa đất trên vẫn quy hoạch đất công viên cây xanh. Đồng thời sau khi xem lại vị trí nền đất hai bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thì nguyên đơn thấy diện tích đất này không thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 22 mà thuộc thửa đất của người khác, không phải của bị đơn. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã đặt cọc nhưng bị đơn không trả.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Theo bản tự khai ngày 13/3/2023 bị đơn bà Trần Thị Kiều L trình bày:

Ngày 14/11/2019, bị đơn nhận cọc số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu), đến ngày 28/11/2019 và 15/12/2019 lần lượt là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu) và 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu).

Ngày 03/2020, nguyên đơn đưa thêm số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), tổng cộng 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Nguyên đơn đồng ý nhận làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đưa tiếp cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu). Như vậy bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 260.000.000 đồng. Đến tháng 8/2020 nguyên đơn trả lời không đủ tiền mua nữa nên không chuyển nhượng được. Bị đơn thừa nhận chữ ký trong giấy đặt cọc là của bị đơn nhưng không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Giữa bà L và bà T có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lô đất 100m² thuộc thửa số 5, tờ bản đồ 22 phường Xuân An, thành phố Long Khánh. Bà T đã đặt cọc cho bà L số tiền 260.000.000 đồng. Bà L cam kết hiến đường làm lối đi chung với chiều

rộng 04m và cam kết với nguyên đơn thửa đất sẽ bỏ quy hoạch, nếu đến tháng 10/2020 thửa đất không bỏ quy hoạch thì bà L sẽ trả lại tiền cho bà T và trả lãi phát sinh theo quy định. Tuy nhiên bà L không thực hiện được những việc này, bà T đã yêu cầu bà L trả tiền nhưng bà L không trả. Bà L thừa nhận nội dung này nhưng không đồng ý trả vì cho rằng đến tháng 8/2020 bà T không đủ tiền để mua đất dẫn đến bà L không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T, bà L phải chịu án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, buộc trả lại số tiền 260.000.000 đồng với bị đơn bà Trần Thị Kiều L, có nơi cư trú tại phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn chị Dương Thị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Kiều L đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 1 và 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị T, bà L là phù hợp.

[3] Thời hiệu khởi kiện: tại phiên tòa nguyên đơn xác định vào giữa năm 2022, sau khi định vị thửa đất trên bản đồ của tỉnh Đồng Nai mới phát hiện vị trí thửa đất không thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhưng bị đơn không thực hiện nên đến tháng 12/2022 nguyên đơn đã khởi kiện. Do đó xác định vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 260.000.000 đồng, nhận thấy:

[4.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: nguồn gốc thửa đất số 5, tờ bản đồ 22 bản đồ địa chính phường Xuân An, thành phố Long Khánh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 545957 ngày 11/10/2016 do UBND thị xã Long Khánh cấp cho ông Đào Quang Tr sinh năm 1937 và bà Phạm Thị Th sinh năm 1937, địa chỉ: số 2/5 hẻm 131 đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 6, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, cập nhật chủ sử dụng mới cho bà Trần Thị Kiều L sinh năm 1970, địa chỉ: 131/66 Nguyễn Thị Minh Khai, khu phố 6, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai vào ngày 16/5/2019.

Ngày 16/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có đặt cọc số tiền 260.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất 100m², thuộc một phần thửa đất trên. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 260.000.000 đồng. Nội dung này được cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận.

Căn cứ giấy nhận quyền sử dụng đất số BV 545957 ngày 11/10/2016 thể hiện thửa đất trên có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, được quy hoạch đất giao thông 198,7m²; quy hoạch đất thương mại dịch vụ 192,2m²; quy hoạch đất khu vui chơi giải trí 961,5m² theo Quyết định số 174/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 và Quyết định số 4269/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm (không rõ) của UBND tỉnh Đồng Nai.

Tại văn bản số 1070/CV-VPĐK-TTLT ngày 21/7/2023, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Khánh xác định thửa đất số 5, tờ bản đồ 22 bản đồ địa chính phường Xuân An đến thời điểm hiện nay không có biến động, thay đổi gì.

Tại văn bản số 3155/UBND-NC ngày 15/11/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh cung cấp:

Căn cứ Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) thì thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, BĐĐC phường Xuân An có một phần nằm trong quy hoạch đất công viên cây xanh và một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông.

Căn cứ Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Long Khánh thì thửa đất số 05, tờ bản đồ số 22, BĐĐC phường Xuân An có một phần nằm trong quy hoạch đất công viên cây xanh, một phần nằm trong quy hoạch đất giao thông và một phần nằm trong quy hoạch đất hành lang bảo vệ nguồn nước.

Như vậy, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất trên và hiện nay thì thửa đất vẫn là đất nông nghiệp, không quy hoạch đất thổ cư nên phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng không thể tách thửa theo quy định tại Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *1. 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.*

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.

Như vậy, với các quy định như đã phân tích trên thì các bên đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện.

Ngoài ra, quá trình giải quyết, nguyên đơn khai sau khi định vị vị trí phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì xác định được phần đất này không thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 22 mà thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 22 của người khác là ông Đào Công T1, bà Trần Thị B, không phải của bị đơn. Lời khai này của nguyên đơn có căn cứ bởi lẽ:

Tại Điều 4 giấy đặt cọc tiền mua bán đất ngày 16/3/2020 có ghi nhận: “Bên A có làm theo bản phôi tô vẽ tạm 04 lô đất trên thửa đất trong đó 03 lô đầu có chiều ngang 6mx3 lô = 18m ngang. Bên A bán cho bên B từ mét thứ 18 đến mét thứ 23 của thửa đất”.

Đối chiếu các tài liệu nguyên đơn cung cấp gồm bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có phần vẽ tạm vị trí các lô đất kèm theo, bản phô tô trích lục tổng thể các thửa đất in từ Đồng Nai List thấy rằng: vị trí lô đất bị đơn dự định sẽ bán cho nguyên đơn không nằm trong hình thể thửa đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, bị đơn đã đưa ra thông tin không chính xác về vị trí đất khi thực hiện giao dịch đặt cọc với nguyên đơn. Do đó, hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[4.2] Do hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên mà khôi phục lại tình trạng ban đầucần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng.

[4.3] Do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bị đơn không có ý kiến gì mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo, văn bản tố tụng nên căn cứ quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Tòa án không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là: 6.500.000 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006328 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 127, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Dương Thị T.

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc theo giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 16/3/2020 giữa chị Dương Thị T và bà Trần Thị Kiều L.

2. Buộc bà Trần Thị Kiều L trả lại cho chị Dương Thị T số tiền 260.000.000 đồng.

3. Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn là 6.500.000 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 6.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại

Biên lai thu tiền số 0006328 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tính từ ngày nhận tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP. Long Khánh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP Long Khánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Vân Khánh

