TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2023/DS-ST.
Ngày: 25/8/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Danh Vượng.

2. Bà La Thị Thu Nga.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2022/TLST - DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 7 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐST – DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chí Cắm S, sinh năm: 1975 (Có mặt).
Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Chí C Sáng:
Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm: 1979 (Có mặt).
Địa chỉ: A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm: 1974 (Có mặt).
Địa chỉ: B đường C, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Bị đơn: Bà Sích Sắc M, sinh năm: 1966 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1991 (Vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Ông Trần Hoàng Bảo Q, sinh năm: 1977 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Bà Lý Dồng D, sinh năm: 1975 (Có mặt).
Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Vòng Tắc S1, sinh năm: 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Chí Cắm S, do người đại diện theo ủy quyền, ông Hoàng Sỹ T trình bày:

Vào ngày 23/12/2021, ông Chí C Sáng thỏa thuận với bà Sích Sắc M để chuyển nhượng diện tích đất 1.350m^2 thuộc số thửa 409, tờ bản đồ 29 (Nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 5.250.000.000đ (Năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021 và cũng ngày này ông S đã giao cho bà M số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), bà M đã nhận đủ. Số tiền còn lại 4.450.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 27/01/2022 bên mua sẽ giao và bên bán sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận *"bên bán bao quy hoạch, bao tranh chấp nếu có vấn đề về quy hoạch tranh chấp bên bán phải hoàn lại tiền cọc"*. Khi đặt cọc thì thửa 409 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H, mặc dù giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H nhưng ông S vẫn ký hợp đồng đặt cọc với bà M, vì lúc này bà M có cho ông S xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa bà H và bà M. Bà M sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng từ bà H sang cho ông S nên ông S đồng ý. Khi mua diện tích đất này ông S cũng không tìm hiểu thông tin pháp lý gì mà tin tưởng hoàn toàn vào lời trình bày của bà M. Khi giao số tiền 800.000.000đ là ông S giao cho bà M. Số tiền 800.000.000đ mà ông S đặt cọc cho bà M là tiền riêng của ông S, vợ ông S tên Lý Dồng D, không liên quan đến số tiền này.

Tuy nhiên, trong quá trình chờ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông S đã liên hệ, tìm hiểu và biết được bà Nguyễn Thị Thanh H mới là chủ sử dụng đất đã lập hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng công chứng Trần Tuấn T2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 20/4/2021 cho ông Trần Hoàng Bảo Q được thay mặt bà H đứng ra thực hiện, giải quyết, ký nhận cũng như ký các Hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên chứ không phải bà Sích Sắc M. Ngoài ra, theo thông tin tìm hiểu thì toàn bộ diện tích thửa đất trên thuộc vào quy hoạch đất nông nghiệp khác và đất ở nông thôn (6m^2), việc thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là đất bao quy hoạch nếu có bất cứ quy hoạch gì thì cũng là bị quy hoạch nên ông S không đồng ý.

Sau khi biết được việc trên, ông S đã gặp và gọi điện thoại nhiều lần để trao đổi nhưng bà M không đồng ý và thách thức sẽ không trả tiền cọc. Ngày 12/01/2022, ông S tiếp tục đến nhà bà M để trao đổi những việc liên quan đến nội dung trên nhưng bà M cũng không đồng ý, ông S đã gửi thông báo và giải thích cho bà Sích Sắt M1 về việc giải quyết, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021, đồng thời yêu cầu bà S2 Sắc Múi trả lại toàn bộ số tiền 800.000.000đ đã nhận của ông S. Tuy nhiên, đến nay bà M1 vẫn không cùng ông S giải quyết, chấm dứt hợp đặt cọc và không trả lại số tiền cọc đã nhận của ông S.

Đối với diện tích đất đặt cọc, hiện nay ai đang quản lý sử dụng thì ông S không biết được.

Việc ông S biết được thông tin thửa 409, tờ bản đồ số 29 (Nay là thửa số 582, tờ bản đồ số 30 xã S, thị xã P) bị quy hoạch là theo thông tin tại văn bản phiếu giải quyết yêu cầu cung cấp thông tin số 25/PCC-TTCNTT ngày 05/01/2022 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B. Lúc ký hợp đồng đặt cọc với ông S thì bà M1 vẫn chưa có được ủy quyền chuyển nhượng từ chủ đất nên bà M1 chưa có quyền đứng ra để ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S. Sau khi ký hợp đồng đặc cọc ngày 24/12/2021 thì ông S đã gặp và làm việc với bà M1, ông T3 về thông tin quy hoạch "kèm theo file ghi âm trao đổi" đã gửi cho Tòa án. Ngày 12/01/2022 ông S đưa thông báo về việc giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc cho bà M1, bà M1 đã nhận được thông báo này, việc giao thông báo này là do ông S giao trực tiếp cho bà M1, bà M1 trực tiếp nhận. Việc ông S cho rằng thửa đất này bị quy hoạch là dựa vào Phiếu giải quyết yêu cầu cung cấp thông tin số 25/PCC-TTCNTT ngày 05/01/2022 của Trung tâm C1 thuộc sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30, xã S, thị xã P, ngoài ra ông S không còn chứng cứ nào khác.

Nay ông S yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 đối với thửa đất 409, tờ bản đồ 29 29 (Nay là thửa số 582, tờ bản đồ số 30) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Buộc bà Sích Sắt M1 phải trả lại cho ông Chí C Sáng số tiền đã đặt cọc là 800.000.000đ.

Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đ, nay ông S xin rút yêu cầu này đối với bà M1. Việc ông S xin rút yêu cầu phạt cọc là hoàn toàn tự nguyện.

Ông Chí C Sáng trình bày: Ông S thống nhất với lời trình bày của ông T, ông S không bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Quang T1 trình bày: Ông T1 thống nhất với lời trình bày của ông T, ông T1 không bổ sung gì thêm.

Bị đơn bà S2 Sắt Múi trình bày:

Vào ngày 23/12/2021, bà M1 có thỏa thuận với ông Chí C Sáng để chuyển nhượng diện tích đất 1.350m^2 thuộc số thửa 409, tờ bản đồ 29 (Nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30) xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 5.250.000.000đ (Năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021 và cũng ngày này ông S đã giao cho bà M1 số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), bà M1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc 800.000.000đ này. Số tiền còn lại 4.450.000.000đ (Bốn tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) hẹn đến ngày 27/01/2022 bên mua sẽ giao và bên bán sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận *"bên bán bao quy hoạch, bao tranh chấp nếu có vấn đề về quy hoạch tranh chấp bên bán phải hoàn lại tiền cọc"* . Khi đặt cọc thì thửa 409 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H, mặc dù giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H nhưng ngày 23/12/2021 bà M1 ký hợp đồng đặt cọc với ông S vì trước đó ngày 19/12/2021 bà M1 đã nhận đặt cọc thửa đất này từ ông Trần Hoàng Bảo Q nên bà M1 có quyền ký đặt cọc với ông S. Đến ngày 15/01/2022 thì ông Q làm hợp đồng ủy quyền lại cho bà M1, theo bà M1

đều này đảm bảo cho việc ngày 27/01/2022 bà M1 có thể ra ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 409 cho ông S. Tuy nhiên, đến ngày hẹn 27/01/2022 thì bà M1 đến văn phòng công chứng Trần Tuấn T2 như đã thỏa thuận, nhưng ông S không đến vì ông S cho rằng đất của bà M1 đã bị quy hoạch khu công nghệ cao nên ông S không thực hiện tiếp hợp đồng. Tuy nhiên, theo bà M1 đất này không thuộc quy hoạch công nghệ cao như ông S trình bày mà theo Công văn số 2000/QLĐT ngày 30/12/2021 vv cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30, xã S, thị xã P thì thửa đất 409, tờ bản đồ 29 nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30 thuộc quy hoạch đất cây lâu năm, không phải quy hoạch khu công nghệ cao như hai bên đã thỏa thuận. Do đó, việc ông S không thực hiện tiếp hợp đồng đặt cọc là do lỗi của ông S. Thửa đất số 409, tờ bản đồ số 29 hiện nay bà M1 đã bán cho người khác (cách khoảng 01 tháng sau khi đặt cọc với ông S) người này ở thành phố Hồ Chí Minh, bà M1 không nhớ tên và địa chỉ. Số tiền bà M1 nhận cọc 800.000.000đ từ ông S thì đây là chuyện làm ăn riêng của cá nhân bà M1 chồng bà M1, ông Vòng Tắc S1 không biết cũng không liên quan gì.

Về trích đoạn ghi âm mà ông S cung cấp cho Tòa án là cuộc trao đổi ngày 24/12/2021 giữa hai bên, phần hội thoại trong ghi âm là bà M1 nói, nội dung trích phần bà M1 là do bà M1 nói, nói về việc đất có quy hoạch và hai bên lên kế hoạch đi kiểm tra xem đất có bị quy hoạch như ông S nói hay không. Việc thỏa thuận quy hoạch trong hợp đồng đặt cọc là quy hoạch về công nghệ cao, còn việc đất bị quy hoạch đất cây lâu năm là chuyện bình thường, không thỏa thuận trong giấy cọc. Còn "Quy hoạch" trong giấy đặt cọc ngày 23/12/2021 hai bên thỏa thuận là quy hoạch khu công nghệ cao.

Nay ông S yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 đối với thửa đất 409, tờ bản đồ 29 xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Buộc bà M1 phải trả lại cho ông Chí C Sáng số tiền đã đặt cọc là 800.000.000đ thì bà M1 không đồng ý vì ông S là người có lỗi, không thực hiện theo thỏa thuận nên ông S phải mất cọc, nay bà M1 không đồng ý với bất kỳ yêu cầu nào của ông S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Dồng D trình bày:

Bà D thống nhất với phần trình bày của ông T, ông S và ông T1; bà D là vợ của ông Chí C Sáng việc đặt cọc giữa ông S và bà Sích Sắt M1, bà D có biết như phần trình bày trên. Tuy nhiên, số tiền 800.000.000đ mà ông S đặt cọc cho bà M1 là tiền riêng của ông S, bà D không liên quan nên bà D không có yêu cầu gì.

Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà M1, và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H, ông Q, bà D, ông S1 còn vắng mặt tại các buổi làm việc; tại các phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H, ông S1 vắng mặt là chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Vụ án còn để kéo dài, quá thời hạn xét xử nhưng không có quyết định gia hạn là chưa đúng quy định tại Điều 203 của bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, việc này không ảnh hưởng lớn đến kết quả giải quyết, đề nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 800.000.000đ do đất bị quy hoạch và đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đ nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, 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 tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án yêu cầu trả lại tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Chí Cắm S3 bị đơn bà Sích Sắt M1, do vậy xác định đây là tranh chấp dân sự, về quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn bà Sích Sắt M1 có nơi cư trú tại huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H ông Vòng Tắc S1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, ông Trần Hoàng Bảo Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 23/12/2021 ông S thỏa thuận với bà M1, mua diện tích đất 1.350m^2 thuộc thửa 409 tờ bản đồ số 29 nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30 xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 5.250.000.000đ (Năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông S đặt cọc trước số tiền 800.000.000đ, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 34 ngày kể từ ngày 27/12/2021 đến ngày 27/1/2022 số tiền còn lại 4.450.000.000đ sẽ được thanh toán vào ngày 27/1/2022 và thỏa thuận *"Bên bán bao quy hoạch, bao tranh chấp nếu có vấn đề về qui hoạch hay tranh chấp bên bán phải hoàn lại tiền cọc"*. Sau ngày 27/1/2022 hai bên chưa công chứng ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với lý do:

+ Ông S cho rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì qua tìm hiểu và biết được bà Nguyễn Thị Thanh H mới là chủ sử dụng đất đã lập hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng công chứng Trần Tuấn T2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận ngày 20/4/2021 cho ông Trần Hoàng Bảo Q được thay mặt bà H đứng ra thực hiện, giải quyết, ký nhận cũng như ký các Hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên chứ không phải bà Sích Sắt M1. Ngoài ra, theo Phiếu giải quyết yêu cầu cung cấp thông tin số 25/PCC-TTCNTT ngày 05/01/2022 của Trung tâm C1 thuộc sở tài nguyên và môi trường tỉnh B thì toàn bộ diện tích thửa đất trên thuộc vào quy hoạch đất nông nghiệp khác và đất ở nông thôn (6m^2), việc thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là đất bao quy hoạch nếu có bất cứ quy hoạch gì thì cũng là bị

quy hoạch nên ông S không đồng ý.

+ Bà M1 cho rằng: Khi đặt cọc thì thửa 409 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H, mặc dù giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị Thanh H nhưng ngày 23/12/2021 bà M1 ký hợp đồng đặt cọc với ông S vì trước đó ngày 19/12/2021 bà M1 đã nhận đặt cọc thửa đất này từ ông Trần Hoàng Bảo Q nên bà M1 có quyền ký đặt cọc với ông S. Đến ngày 15/01/2022 thì ông Q làm hợp đồng ủy quyền lại cho bà M1, theo bà M1 đều này đảm bảo cho việc ngày 27/01/2022 bà M1 có thể ra ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 409 cho ông S. Tuy nhiên, đến ngày hẹn 27/01/2022 thì bà M1 đến văn phòng công chứng Trần Tuấn T2 như đã thỏa thuận, nhưng ông S không đến vì ông S cho rằng đất của bà M1 đã bị quy hoạch khu công nghệ cao nên ông S không thực hiện tiếp hợp đồng. Tuy nhiên, theo bà M1 đất này không thuộc quy hoạch công nghệ cao như ông S trình bày mà theo Công văn số 2000/QLĐT ngày 30/12/2021 vv cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30, xã S, thị xã P thì thửa đất 409, tờ bản đồ 29 nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30 thuộc quy hoạch đất cây lâu năm, không phải quy hoạch khu công nghệ cao như hai bên đã thỏa thuận.

Thực tế tại thời điểm đặt cọc ngày 23/12/2021 thì: Ông S4 nhận khi đặt cọc biết bà M1 không phải chủ đất và chưa có ủy quyền của chủ đất cho bà M1 nhưng vì quen biết tin tưởng nên làm giấy và giao tiền đặt cọc. Bà M1 đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 với ông Trần Hoàng Bảo Q. Đến ngày 15/01/2022 thì ông Trần Hoàng Bảo Q đã ủy quyền lại cho bà M1 về việc bà M1 được thực hiện các công việc ủy quyền số công chứng 3182 quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Tuấn T2, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng nhận ngày 20/4/2021 đối với thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30 trong đó có việc ủy quyền được ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng… đối với thửa đất này.

Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì ông S, bà M1 đều hiểu rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, lừa dối, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự và có hiệu lực theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự 2015.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc:

Xét trình bày của nguyên đơn, bị đơn về lý do không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thấy:

Theo Phiếu giải quyết yêu cầu cung cấp thông tin số 25/PCC-TTCNTT ngày 05/01/2022 của Trung tâm C1 thuộc sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cung cấp thông tin quy hoạch tại *"Thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30, xã S, thị xã P là quy hoạch đất nông nghiệp khác và đất ở nông thôn (6m^2) theo Quyết định số 547/QĐ – UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy*

hoạch sử dụng đất thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu". Theo Công văn số 2000/QLĐT ngày 30/12/2021 của Phòng quản lý đô thị UBND thị xã P về việc cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 582 tờ bản đồ số 30 xã S, thị xã P thể hiện: *"Đối chiếu Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã S được UBND huyện T (nay là thị xã P) phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ – UBND ngày 14/02/20214 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất cây lâu năm"*. Và tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/20121 hai bên thỏa thuận *"Bên bán bao quy hoạch, bao tranh chấp nếu có vấn đề về qui hoạch hay tranh chấp bên bán phải hoàn lại tiền cọc"*. Các bên cũng không thỏa thuận là quy hoạch về vấn đề gì, cả 02 văn bản trên đều thể hiện thửa đất 582 tờ bản đồ số 30, xã S có quy hoạch và theo thỏa thuận của hai bên *"nếu có vấn đề về qui hoạch hay tranh chấp bên bán phải hoàn lại tiền cọc"*. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 800.000.000đ là có cơ sở nên chấp nhận. Hơn nữa, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 29 (nay là thửa 582, tờ bản đồ số 30) xã S, thị xã P không thực hiện được là do lỗi của cả 02 bên. Ông S khi giao dịch đặt cọc không tìm hiểu kỹ thông tin quy hoạch sử dụng đất nên đã xác lập giao dịch đặt cọc, bà M1 xác nhận không nắm rõ quy hoạch đất khi giao dịch đặt cọc nhưng lại cam kết "bao quy hoạch", nên theo quy định tại Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định tại điểm d, mục 1 Phần I thì *"Trong trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi ... thì không phạt cọc"* cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn ông Chí C Sáng xin rút yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000đ đối với bà Sích Sắt M1. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ.

[2.2] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc, diện tích đất hai bên đặt cọc, bị đơn cũng đã chuyển nhượng cho người khác, hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn các bên cũng không gia hạn hay thỏa thuận thêm nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền đặt cọc phải trả cho nguyên đơn.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ vào Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí C Sáng đối với bà Sích Sắt M1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1. Hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 23/12/2021 được ký kết giữa ông Chí Cắm S và bà Sích Sắt M1.

2. Buộc bà Sích Sắt M1 phải trả lại cho ông Chí C Sáng số tiền đặt cọc 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chí C Sáng về việc buộc bị đơn bà Sích Sắt M1 phải trả cho ông S số tiền phạt cọc là 800.000.000đ (T4 trăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Sích Sắt M1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà M1 phải nộp là 36.300.000đ (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Chí C Sáng số tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 18.300.000đ (Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005808 ngày 06/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. 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, Điều 7, 7a, 7b 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng

cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kim Thảo