

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 06/2018/DSST

Ngày: 07/3/2018

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và HĐ
đặt cọc*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng và bà Lê Thị Quỳnh
Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân thành
phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 03 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/TLST-DS
ngày 12 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
05/2018/QĐXX-ST ngày 19/01/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số
09/2018/QĐST – DS ngày 09/02/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị H2, sinh
năm 1983

Địa chỉ: Ấp P, xã P T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Công ty HH

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo quy định pháp luật: Bà Lê Thị H1 – chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 5c đường C, khu phố 4, phường Tr, thành phố B, tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

(Ông H có mặt, bà H2 xin vắng mặt; bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Quang H và bà
Nguyễn Thị H2 trình bày:**

Ngày 20/10/2010, ông Lê Quang H và bà Lê Thị H1– giám đốc Công ty HH
đã ký hợp đồng đặt cọc để ông H chuyển nhượng cho Công ty HH thửa đất số xx,
tờ bản đồ số yy có diện tích 1.870,2 m² (có 300m² đất ở) tọa lạc phường T, thị xã
B (nay là thành phố B), đất được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số T 837xxx ngày 15/01/2002 cho ông Lê Quang H. Nội dung hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.450.000.000 đồng, bà H1 đã đặt cọc cho ông H 50.000.000 đồng; số tiền 1.400.000.000 đồng còn lại bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nếu sau 45 ngày ông H, bà H2 không thực hiện thì sẽ bồi thường gấp 10 lần số tiền đặt cọc, nếu Công ty HH không thực hiện theo hợp đồng thì sẽ mất tiền đặt cọc.

Ngày 21/10/2010 vợ chồng ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho Công ty HH do Bà Lê Thị H1 làm giám đốc đại diện (Hợp đồng không số quyền số 01 TP/ CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng X tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Tuy nhiên, trong Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 mục đích để giảm bớt các loại thuế, phí khi làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng.

Sau 45 ngày theo thỏa thuận kể từ ngày 20/10/2010, bà H1 – đại diện Công ty HH không giao tiếp số tiền 1.400.000.000 đồng. Ông H, bà H2 đã tìm cách liên lạc, yêu cầu bà H1 thực hiện việc giao tiền chuyển nhượng đất nhưng từ đó đến nay bà H1 không thực hiện. Vào năm 2013, ông H đã tiến hành tách thửa xx và yy thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng biệt. Hiện nay, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Diện tích 452,4m² thuộc thửa đất số X1 tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637201 do UBND thành phố Bà Rịa cấp cho ông Lê Quang H ngày 13/5/2013.

Diện tích 1417,8m² thuộc thửa đất số X2 tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637202 do UBND thành phố B cấp cho ông Lê Quang H ngày 13/5/2013. Cập nhật chỉnh lý thu hồi 162,7m² đất nông nghiệp ngày 24/5/2013.

Nay, ông H và bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 21/10/2010 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 và Công ty HH (do Bà Lê Thị H1 làm đại diện) đối với các thửa đất số X1, X2 tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường T, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông H, bà H2 không trả lại số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt cọc do Công ty HH vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng.

Bị đơn Công ty HH:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty HH đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, đại diện theo pháp luật của Công ty không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án, cũng không có yêu cầu phản tố, các phiên họp và hòa giải đều vắng mặt không có lý do, nên không thể tiến hành hòa giải được.

Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tiến hành xác minh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh được biết Công ty HH: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 35008964xxx do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh cấp ngày 20/8/2008; Địa chỉ trụ sở chính: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu; Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Lê Thị H1. Hiện tại Công ty HH chưa làm thủ tục giải thể và không thay đổi nội dung đăng ký.

Theo kết quả xác minh tại Công an phường Tr, thành phố B cho biết: bà H1 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: số 584 đường C, phường Tr, thành phố, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà H1 chưa làm thủ tục cắt, chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Tuy nhiên, hiện nay bà H1 không thường xuyên sinh sống tại địa chỉ trên.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông H, bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn mặc dù Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhiều lần tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự quy định nhưng không chấp hành.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 và Công ty HH; tiền đặt cọc 50.000.000 đồng thuộc ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thời hiệu: Ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 khởi kiện Công ty HH với nội dung: yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu không trả lại tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”. Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố B và người đại diện theo pháp luật của bị đơn cư trú tại thành phố B nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Về sự tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn là Công ty HH. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thủ tục phiên tòa cho Công ty HH theo đúng quy định của pháp luật đến lần thứ hai nhưng đại diện theo pháp luật của bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ

luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/2010 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện việc vợ chồng ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị H2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.870,2m² đất thuộc thửa X1, X2 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường L T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Công ty HH do Bà Lê Thị H1 – giám đốc làm đại diện là có thật. Các bên đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về hình thức, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại điều khoản cuối cùng của Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên có thỏa thuận “sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này, nếu bên A không thực hiện theo hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp 10 lần số tiền đặt cọc, nếu bên B không thực hiện theo hợp đồng thì sẽ mất tiền đặt cọc”. Công ty HH đã vi phạm không thực hiện nghĩa vụ giao tiền nên hai bên chưa thực hiện giao đất, ông H bà H2 vẫn sử dụng đất từ đó cho đến nay. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông H bà H2 tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 21/10/2010 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích 1.870,2m² đất thuộc thửa X1, X2 tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị H2 và Công ty HH.

- Xét thỏa thuận giữa bà H2, ông H và Công ty HH về xử lý tiền đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2010 phù hợp theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự 2005, vì vậy Công ty H H không thực hiện hợp đồng nên mất tiền cọc, ông H bà H2 không phải hoàn trả cho Công ty HH 50.000.000 đồng tiền cọc.

[3] Về án phí: Công ty HH phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí có giá ngạch đối với hợp đồng đặt cọc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 358, 388, 412, 425, 697, 698, 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 về việc “*tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*” đối với Công ty HH.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/10/2010 tại Văn phòng công chứng X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 và Công ty HH về chuyển

nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.870,2m² đất thuộc thửa xx tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường LT (nay là thửa đất số X1 (diện tích 452,4m²), X2 (diện tích 1417,8m²) tờ bản đồ số Y tọa lạc tại phường T), thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 637xxz, BO 637yyy do UBND thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/5/2013 cho ông Lê Quang H).

Ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 không phải hoàn trả 50.000.000 đồng tiền cọc cho Công ty HH.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty HH phải nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng, Công ty HH phải nộp 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm ngàn đồng) án phí DSST.

Hoàn trả lại cho ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008628 ngày 09/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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, 7a 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 07/3/2018), các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lý Thị Lệ Thủy

