TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 25/2018/DS-ST
Ngày: 30/11/2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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*:* Ông Phạm Bình
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Minh
Bà Vũ Thị D

- **Thư ký phiên tòa**: Bà Phạm Tân Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa**: Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2018, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2018/QĐXXST – DS ngày 29/10/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trương Trí Đ, sinh năm 1975 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 11, khu phố PB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.
Bị đơn: Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1976 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 5, khu phố AB, phường AL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và lời trình bày của nguyên đơn tại tòa thì: Ngày 20/5/2018 giữa anh Trương Trí Đ và chị Nguyễn Thị D có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Nội D hợp đồng thỏa thuận: Anh Trương Trí Đ đặt cọc cho chị Nguyễn Thị D số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 27, diện tích 685m^2, tọa lạc tại ấp Thanh Thủy, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long. Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1979, trú tại: Tổ 4, khu phố PC, phường TP, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước. Chị D giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng đất theo sự ủy quyền của chị P. Sau khi đặt cọc thì anh Đ phát hiện diện tích đất thực tế nhỏ hơn so với thỏa thuận đặt cọc. Anh Đ yêu cầu chị D trả lại tiền cọc hoặc đo đạc để xác định đúng diện tích thực tế và thỏa thuận lại việc chuyển nhượng theo diện tích thực tế nhưng chị D không

đồng ý. Tại đơn khởi kiện, anh Đ yêu cầu tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc chị D phải trả lại số tiền cọc 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và bồi thường một lần số tiền cọc là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Tại phiên tòa anh Đ rút một phần yêu cầu về việc buộc chị D bồi thường tiền cọc 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), đồng thời yêu cầu chị D phải trả cho anh số tiền phí đo đạc đất tranh chấp là 1.800.056 đồng.

Chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị D thừa nhận ngày 20/5/2018 chị có nhận 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) của anh Trương Trí Đ để đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 364 như lời anh Đ trình bày. Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thỏa thuận đến ngày 30/5/2018 hai bên phải tới Phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và anh Đ phải trả hết số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận. Tuy nhiên tới ngày 29/5/2018 anh Đ yêu cầu phải đo đạc lại diện tích thửa đất và sửa đổi lại sổ đất theo hiện trạng, chị D không đồng ý với yêu cầu này nên ngày 30/5/2018 anh Đ không tới Phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy anh Đ phải mất tiền cọc, chị D không đồng ý với các yêu cầu của anh Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng thẩm quyền. Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Thư ký tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật. Xác định đúng quan hệ tranh chấp và thành phần tham gia tố tụng. Các đương sự tham gia tố tụng cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Về chủ thể của hợp đồng: Thửa đất là đối tượng của hợp đồng thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Thúy P, chị Nguyễn Thị D không phải chủ sử dụng nên việc chị D ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với anh Trương Trí Đ là không đúng chủ thể vì chị D không có quyền giao dịch chuyển nhượng đất.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Khi giao dịch đặt cọc thì diện tích của thửa đất là 685m^2 nhưng trên thực tế diện tích thửa đất chỉ có 497,9m^2.

Vì vậy yêu cầu của anh Trương Trí Đ là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp giữa anh Trương Trí Đ và chị Nguyễn Thị D là tranh chấp về hợp đồng dân sự; cả hai đều cư trú tại thị xã Bình Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Tranh chấp giữa anh Trương Trí Đ và chị Nguyễn Thị D là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, giao

dịch đặt cọc giữa hai bên diễn ra vào ngày 20/5/2018 nên áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và các điều luật quy định về hợp đồng dân sự và giao dịch dân sự để giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo lời trình bày của hai bên đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa anh Trương Trí Đ và chị Nguyễn Thị D có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. theo đó thì phía anh Đ đặt cọc cho chị D số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 27, diện tích 685m^2, tọa lạc tại ấp Thanh Thủy, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long theo đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

Tranh chấp xảy ra khi anh Đ phát hiện diện tích thực tế của thửa đất không đúng như diện tích mà các bên đã thỏa thuận là 685m^2. Anh Đ có trao đổi với chị D về việc đo đạc xác định lại đúng diện tích thửa đất để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chị D không đồng ý.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hợp đồng đặt cọc: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 364, tờ bản đồ số 27 là đối tượng của hợp đồng đặt cọc, thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Thúy P, có địa chỉ cư trú tại: Tổ 4, khu phố PC, phường TP, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước. Chị P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 338463 ngày 28/7/2017. Chị D cho rằng mình đã được chị P ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng đất nên đã giao dịch chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của anh Đ. Tuy nhiên theo Hợp đồng ủy quyền do chị D cung cấp thì chị P ủy quyền chuyển nhượng đất cho chị D vào ngày 21/5/2018, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu Hà. Như vậy tại thời điểm chị D giao dịch chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc của anh Đ (ngày 20/5/2018) thì chị chưa được ủy quyền nên không có quyền thực hiện giao dịch.

Về diện tích thửa đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 338463 ngày 28/7/2017 mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho chị Nguyễn Thị Thúy P thì thửa đất số 364, tờ bản đồ số 27 có diện tích là 685m^2. Tuy nhiên diện tích thực tế sử dụng chỉ có 497,9m^2, phần còn lại là 187,1m2 đã được chủ sử dụng đất đất bỏ ra để làm đường đi chung cho các hộ dân sinh sống phía bên trong. Phần diện tích làm đường đi chung này chưa được chủ sử dụng đất đăng ký biến động để cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giao dịch chuyển nhượng, chị D vẫn giao dịch với diện tích đất 685m^2 làm cho anh Đ nhầm tưởng về diện tích nên tiến hành đặt cọc chuyển

nhượng đất. Điều này làm cho anh Đ không đạt được mục đích khi giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất.

Như vậy căn cứ vào các Điều 407, 126, 127 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa anh Trương Trí Đ và chị Nguyễn Thị D bị vô hiệu. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó chị Nguyễn Thị D phải trả lại cho anh Trương Trí Đ số tiền cọc.

Về yêu cầu bồi thường tiền cọc của anh Trương Trí Đ: Tại phiên tòa, anh Đ đã rút yêu cầu về bồi thường tiền cọc nên Hội đồng xét xử không xét.

Về chi phí tố tụng: Anh Trương Trí Đ đã ký kết hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long để đo đạc diện tích đất là đối tượng của hợp đồng đặt cọc, phí đo đạc hết 1.800.056 đồng (một triệu tám trăm ngàn không trăm năm mươi sáu đồng). Do chị Nguyễn Thị D có lỗi dẫn tới việc hợp đồng bị vô hiệu nên chị D phải chịu phần chi phí tố tụng này, nên buộc chị D phải trả cho anh Đ 1.800.056 đồng là phù hợp.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh Trương Trí Đ được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể là: 20.000.000đ x 5% = 1.000.000đ (một triệu đồng). Hoàn trả cho anh Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 328, 407, 126, 127 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Trí Đ. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị D và anh Trương Trí Đ bị vô hiệu. Buộc chị Nguyễn Thị D phải trả cho anh Trương Trí Đ 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền cọc và 1.800.056đ (một triệu tám trăm ngàn không trăm năm mươi sáu đồng) tiền phí đo đạc đất.

Kể từ khi quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả các khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Quyết định 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 các Điều 6, 7, 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.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị D phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Trương Trí Đ 1.000.000đ (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004140, Quyển số 000083 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Phạm Bình

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND TX Bình Long.
-Chi cục THADS TX Bình Long.
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.