

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẢO LỘC
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 25/2018/DS-ST

Ngày: 17-12- 2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự
có đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Văn

2. Ông Nguyễn Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2018/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đào Thị H**, sinh năm 1980. Nơi cư trú: Thôn 14 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967. Nơi cư trú: đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của bà H (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 8 năm 2017); *Vắng mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1952. Nơi cư trú: đường Đ, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; *Vắng mặt.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Thôn 14 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; *Vắng mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh D trình bày: Ngày 20/7/2017 vợ chồng bà Đào Thị H và ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ lô đất 6m mặt tiền đường Đào Duy Từ, chiều dài chạy hết đất với tứ cận: Đông giáp đất bà Lê Thị Hoa, Tây giáp đường Lý Thường Kiệt, Nam giáp đường Đào Duy Từ và Bắc giáp nhà ông Ký; thuộc thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được viết giấy tay có chữ ký của bà H và ông Đ, giá trị chuyển nhượng của hợp đồng là 330.000.000 đồng, bà H đã thanh toán tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông Đ, số tiền đặt cọc này được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Số tiền tiếp theo 230.000.000 đồng hai bên thỏa thuận đến ngày 30/7/2017 thì bà H sẽ thanh toán tiếp cho ông Đ, 50.000.000 đồng còn lại khi nào ông Đ làm được sổ đỏ đứng tên ông Đ và sang tên cho bà H thì bà H sẽ thanh toán đủ.

Tuy nhiên trước khi thanh toán số tiền 230.000.000 đồng, bà H có đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc tìm hiểu thì được biết lô đất chuyển nhượng trên thuộc đất quy hoạch và đã có quyết định thu hồi, không được phép chuyển nhượng. Sau đó bà H đã hỏi ông Đ khi nào làm được sổ đỏ thì ông Đ trả lời không biết nên bà H không thanh toán số tiền còn lại và yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc nhưng ông Đ không trả. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc do hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được bởi lô đất trên không được phép chuyển nhượng; ngoài ra bà H không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình xét xử bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông xác nhận có cùng bà Đào Thị H thỏa thuận ký vào Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 20/7/2017 (do chính tay ông viết) với nội dung ông chuyển nhượng lô đất 6m mặt tiền đường Đào Duy Từ, thuộc thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng cho bà H với giá 330.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng ông có nói cho bà H biết đất hiện không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H biết đất không có giấy chứng nhận nhưng vẫn đồng ý mua, ông đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà H. Hai bên còn thỏa thuận tới ngày 30/7/2017 bên nào không mua không bán thì mất 50.000.000 đồng tiền đặt cọc này. Nay bà H vi phạm thỏa thuận không đồng ý chuyển nhượng nữa, nên ông không đồng ý trả 50.000.000 đồng cho bà H. Hiện nay ông đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác và việc chuyển nhượng này cũng viết giấy tay vì không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, yêu cầu ông Đ trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho vợ chồng ông.

Bị đơn ông Đ đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ trả cho vợ chồng bà H, ông T 50.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; Tòa án nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; nên căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Bà Đào Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ cư trú tại thành phố B, tỉnh Lâm Đồng trả số tiền đặt cọc nhằm vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Đ trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, Tòa án thấy rằng: theo Giấy sang nhượng đất viết tay giữa bà H, ông Đ và tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2018 ông Đ đã thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà H. Như vậy, việc ông Đ có nhận của bà H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Bà H cho rằng lô đất chuyển nhượng tại thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thuộc đất quy hoạch và đã có quyết định thu hồi, không được phép chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đ không thể tiếp tục thực hiện được. Qua thực tế xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì: Nguồn gốc thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng trước đây được Nông trường chè Hà Giang thuộc Công ty chè Lâm Đồng quản lý và sử dụng. Đến năm 1995, Ủy ban nhân dân tỉnh (sau đây viết tắt là UBND) Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 287/QĐ-UB ngày 05/8/1995 thu hồi diện tích đất trồng chè của Nông trường Hà Giang, trong đó có thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) nói trên để giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) quản lý và sử dụng theo quy hoạch (BL 43).

Năm 1996 UBND thị xã Bảo Lộc giao một phần diện tích đất tại Quyết định số 287/QĐ-UB ngày 05/8/1995 nói trên cho UBND phường Lộc Phát, thị xã Bảo Lộc quản lý, bảo vệ; trong đó có thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) (BL 45). Mặc dù ngày 01/12/1996 UBND thị xã Bảo Lộc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H167464 đối với thửa đất số 23b này cho ông Trần Phước Đại. Tuy nhiên đến ngày 16/11/2004 UBND thị xã Bảo Lộc đã ra Quyết định số 1705/QĐ-UB thu hồi hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại phường Lộc Phát, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H167464 với lý do cấp sai quy hoạch (BL 49).

Ngoài ra tại Văn bản số 502/CNBLO ngày 23/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc thể hiện: Thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thuộc quy hoạch đường giao thông và đất cây xanh (công viên vườn hoa khu dân cư) theo Quyết định số 639/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 của UBND tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 06/6/2014 của UBND thành phố Bảo Lộc về phê duyệt quy định quản lý quy hoạch phân khu xây dựng phường Lộc Phát.

Khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.

Như vậy đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập được và đã được kiểm tra tại phiên tòa thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và vợ chồng bà H, đối với thửa đất số 23b tờ bản đồ 27 (F136I) tại phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và làm chấm dứt việc đặt cọc.

Số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mà ông Đ nhận của bà H là tiền đặt cọc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Theo hướng dẫn tại Tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết số 01/2013/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trường hợp này do cả ông Đ, bà H đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do khi chuyển nhượng các bên đều biết đất không có giấy chứng nhận nhưng vẫn giao kết hợp đồng, nên không phạt cọc; vợ chồng bà H cũng không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

Do đó, áp dụng Điều 123, Điều 328 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ có trách nhiệm trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H, ông T.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là: 5% x 50.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 123, Điều 328, Điều 357 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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 bà Đào Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả cho bà Đào Thị H và ông Nguyễn Văn T 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng tiền đặt cọc.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm ngàn*) đồng. Bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn*) đồng theo biên lai số AA/2016/0002331 ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND TP. Bảo Lộc;
- Chi cục THADS TP. Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc