

**+ TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 28/2020/DS-ST

Ngày: 03/8/2020

(V/v: *Tranh chấp về hợp đồng
đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*).

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lưu Triều

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kiều Thu

2. Ông Đỗ Văn Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Biện Anh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên
tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Phan
Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
329/2019/TLST- DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
256/2020/QĐST – DS ngày 30 tháng 6 năm 2020 và Thông báo thay đổi thời gian
số 290/2020/TB-TA ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thò L– sinh năm: 1982

Địa chỉ: Khu phố 13, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận

Bị đơn: Bà Đinh Thị P– sinh năm: 1967

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Đ, thành phố C, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trương Văn T – sinh năm: 1984

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Đức Nghĩa, thành phố C, tỉnh Bình Thuận

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2019 nguyên đơn là Bà
Nguyễn Thò L và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ
thẩm đều trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên Bà Nguyễn Thò L đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của bà Đinh Thị P, 01 thửa đất có diện tích 1.200m² tại khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận với giá 345.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà L và bà P đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019.

Tại điểm 3 điều 2 của Hợp đồng quy định về xử lý tiền đặt cọc:

Nếu sau khi ký hợp đồng này bên B không chuyển nhượng tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cho bên A hoặc vi phạm Hợp đồng dẫn tới trường hợp bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 5 hợp đồng này thì:

- Bên B phải trả lại cho bên A số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng
- Và chịu phạt một khoản là 100.000.000 đồng

Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch hoặc tranh chấp không giao dịch được thì bên B phải trả lại cho bên A 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B.

Sau khi ký hợp đồng vào ngày 16/11/2019 thì bà L đã đưa cho Ông Trương Văn T 100.000.000 đồng để ông T giao cho bà P và bà P đã nhận đủ số tiền cọc này nên ông T đã ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 có tư cách là người làm chứng và bà L tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà P thuộc quyền quản lý của Nhà nước nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Do bà P vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 nên bà L không kiên nhẫn yêu cầu bà P hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25 tháng 6 năm 2020 và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn Bà Đinh Thị P đều trình bày:

Ngày 15/3/2000 Bà Đinh Thị P có nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Lai và bà Đinh Thị Hồng 01 thửa đất diện tích 1.200m², tại khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận với giá 50.000.000 đồng, nên đây là tài sản riêng của bà P.

Thông qua sự giới thiệu của Ông Trương Văn T nên Bà Đinh Thị P đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L 01 thửa đất này cũng với diện tích 1.200m² tại khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận với giá 345.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Sau khi gặp nhau thỏa thuận giá cả, hai bên đã làm Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2019 thì bà L đã đưa cho ông T 100.000.000 đồng để ông T giao lại cho bà P và bà P đã nhận đủ số tiền đặt cọc này.

Tại điểm 3 điều 2 của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 quy định về xử lý tiền đặt cọc:

Nếu sau khi ký hợp đồng này bên B không chuyển nhượng tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cho bên A hoặc vi phạm Hợp đồng dẫn tới trường hợp bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 5 hợp đồng này thì :

-Bên B phải trả lại cho bên A số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng

-Và chịu phạt một khoản là 100.000.000 đồng

Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày quy định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch hoặc tranh chấp không giao dịch được thì bên B phải trả lại cho bên A 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà P hoàn trả 100.000.000 đồng tiền cọc bà P không đồng ý vì cho rằng khi mua baun đất bà L biết đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng vẫn mua nên không đồng ý hoàn trả cho bà Lục 100.000.000 đồng tiền cọc.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 6 năm 2020 và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trương Văn T đều trình bày:

Ông Trương Văn T laø em choàng cuôa bà Nguyễn Thị L, qua tìm hiểu thì biết được Bà Đinh Thị P đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất có diện tích 1200m², tại khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận với giá 345.000.000 đồng nên ông T đã giới thiệu để bà L gặp bà P thỏa thuận mua lại thửa đất này. Sau khi thống nhất giá cả hai bên đã thực hiện ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019, sau khi ký hợp đồng bà L đã đưa cho ông T 100.000.000 đồng để ông T trả tiền đặt cọc cho bà P , nên trong hợp đồng có chữ ký của bà L ục, bà P và ông T ký xác nhận với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được thửa đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước chứ không phải đất của bà P nên từ đó phát sinh tranh chấp.

Theo Biên bản định giá tài sản và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Hội đồng định giá xác định:

Thửa đất chuyển nhượng nằm trong khu vực đất do Nhà nước quản lý (đất bãi phi lao) tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận, thuộc tờ bản đồ số 59. Thửa đất không được đo đạc và xác lập theo bản đồ đo đạc đề án 920 (Đính kèm mảnh trích lục tờ bản đồ số 59, do UBND phường M cung cấp), diện tích 1381m², xung quanh đất đã rào bằng dây cước Nilon và trụ bê tông (20 trụ), trên đất còn một số cây phi lao của Nhà nước, đất do Nhà nước quản lý nên không xác định giá.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công T thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy đủ cơ sở để xác định: Ngày 16 tháng 11 năm 2019 bà L và bà P cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực Bãi dương, khu phố 14, phường M, thành phố C với diện tích 1.200m² giá chuyển nhượng là 345.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của cả hai bên nguyên đơn, bị đơn và của người làm chứng ông Trương Văn T hăng.

Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất, qua tìm hiểu thì bà L biết được diện tích thửa đất bà P chuyển nhượng cho bà L là đất nằm trong diện quy hoạch, do nhà nước quản lý vì vậy không T hể làm giấy tờ đất nên bà L cho rằng mình đã bị lừa dối, do bà P không cung cấp đúng thông tin thật sự về thửa đất nên khởi kiện yêu cầu bà P trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng.

Về phía bà P , tại các bản khai cho rằng khi ký kết hợp đồng hai bên thỏa thuận ký bằng giấy tay, chính quyền địa phương không can thiệp vào vì đất này không có sổ đỏ. Việc thỏa thuận này các bên đều đồng ý nhưng đến hẹn bà L vẫn không giao đủ số tiền 245.000.000 đồng còn lại nên bà P không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà L ục.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã tiến hành xác minh thửa đất các bên tranh chấp tại UBND phường M. Biên bản xác minh ngày 11/06/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, ông Phạm Quốc Bảo – Phó chủ tịch UBND phường M xác minh về tính pháp lý của thửa đất tranh chấp trong vụ án nêu trên như sau:

+ Thửa đất đang tranh chấp trong vụ án thuộc tờ bản đồ số 59 (đo đạc theo đề án 920) tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, Mũi Né, P là do Nhà nước quản lý.

+ Từ trước đến nay bà Đinh Thị P, sinh 1967 trú tại khu phố 7, phường Đ, P không sử dụng, quản lý, kê khai, khai hoang hay đăng ký kê khai, đóng thuế đối với phần đất này.

+ Theo quản lý của địa phương thì bà P không có tên trong sổ mục kê, không đăng ký quyền sử dụng đất và khi nộp thuế sử dụng đất không kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương.

+ Bà P không được quyền chuyển nhượng thửa đất này vì đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 của TAND thành phố C xác định thửa đất đang tranh chấp trong vụ án tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận thuộc tờ bản đồ số 59 do Nhà nước quản lý. Thửa đất không được đo đạc và xác lập theo bản đồ đo đạc đề án 920 (Đính kèm mảnh trích lục tờ bản đồ số 59 do UBND phường M cung cấp).

Từ những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và căn cứ theo quy định pháp luật, xét thấy nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc mua đất nêu trên vô hiệu không T thể thực hiện được là do đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất trong hợp đồng ngay từ khi các bên giao kết đã không T thể chuyển nhượng vì diện tích đó là do Nhà nước quản lý, bà P không phải là chủ sử dụng hợp pháp cũng không phải là người khai hoang, kê khai, đóng thuế đất nên bà P không có quyền tự ý giao kết chuyển nhượng đất nêu trên với bà L ục.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự. các Điều 328, Điều 117, Điều 122, Điều 408 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Bà Đinh Thị P phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã đặt cọc mua đất là 100.000.000 đồng. Bà P phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa cũng như căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị L tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đinh Thị P, bà P là bị đơn có nơi cư trú tại khu phố 7, phường Đ, thành phố C, tỉnh Bình Thuận nên yêu cầu khởi kiện của bà L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, theo quy định tại khoản 03 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu:

Điều 429 Bộ luật dân sự quy định: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm” hợp đồng đặt cọc mua đất ký ngày 16/11/2019 đến ngày 18/12/2020 bà Nguyễn Thị L nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nên việc khởi kiện vẫn còn thời hiệu.

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

Do có nhu cầu sử dụng đất nên Bà Nguyễn Thò L đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của bà Đinh Thị P, 01 thửa đất có diện tích 1.200m² tại khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận với giá 345.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà L và bà P đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 và bà L đã giao cho bà P 100.000.000 đồng tiền cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết được thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà P thuộc quyền quản lý của Nhà nước, không phải là đất của bà P nên phát sinh tranh chấp.

Xét nội dung của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 được ký kết giữa bà P và bà L là không đúng quy định pháp luật vì trong hợp đồng không thể hiện các thông tin về thửa đất, thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Biên bản định giá tài sản và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Hội đồng định giá xác định: Thửa đất chuyển nhượng nằm trong khu vực đất do Nhà nước quản lý (đất bãi phi lao) tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C, tỉnh Bình Thuận, thuộc tờ bản đồ số 59. Thửa đất không được đo đạc và xác lập theo bản đồ đo đạc đề án 920 (Đính kèm mảnh trích lục tờ bản đồ số 59, do UBND phường M cung cấp), diện tích 1381m², xung quanh đất đã rào bằng dây cước Nilon và trụ bê tông (20 trụ), trên đất còn một số cây phi lao của Nhà nước, đất do Nhà nước quản lý nên không xác định giá. Mặt khác tại Biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân phường M ngày 11/6/2020 thể hiện thửa đất trong vụ án thuộc tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C là do Nhà nước quản lý. Từ trước đến nay bà Đinh Thị P, sinh năm 1967 (Khu phố 7, phường Đ, thành phố C) không sử dụng, quản lý kê khai, khai hoang hay đăng ký kê khai, đóng thuế đối với phần đất này. Theo quản lý của địa phương thì bà P không có tên trong sổ mục kê, không đăng ký quyền sử dụng đất và không nộp thuế sử dụng đất, không kê khai việc sử dụng đất đối với chính quyền địa phương. Bà P không được quyền chuyển nhượng thửa đất này vì đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Điều 116 Bộ luật dân sự quy định: “Giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”.

Điều 117 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”.

Điều 122 Bộ luật dân sự quy định: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”.

Điều 123 Bộ luật dân sự quy định: “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng”.

Căn cứ vào Điều 122, 123 Bộ Luật dân sự thì giao dịch dân sự giữa bà L và bà P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”.

Do vậy, bà P phải hoàn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

Mặt khác tại điểm 3 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 quy định về xử lý tiền đặt cọc:

Nếu sau khi ký hợp đồng này bên B không chuyển nhượng tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cho bên A hoặc vi phạm Hợp đồng dẫn tới trường hợp bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 5 hợp đồng này thì:

- Bên B phải trả lại cho bên A số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng
- Và chịu phạt một khoản là 100.000.000 đồng

Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau, nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch hoặc tranh chấp không giao dịch được thì bên B phải trả lại cho bên A 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B.

Thửa đất bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L trong Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 thuộc tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C thuộc diện quy hoạch đất do Nhà nước quản lý nên không T hể giao dịch được.

Từ những nhận định và căn cứ vào quy định pháp luật, xét thấy nguyên nhân dẫn tới Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 không T hực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà P vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà L là đúng pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử buộc bà P phải hoàn trả cho bà L 100.000.000 đồng tiền cọc.

[4] Về yêu cầu của bị đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà P đều thừa nhận ý kiến trình bày của bà L là đúng sự thật, hiện nay bà còn giữ của bà L 100.000.000 đồng tiền cọc. Nguyên nhân dẫn tới việc không T hể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L được vì thửa đất bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L trong Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019, thuộc tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C thuộc diện quy hoạch đất do Nhà nước quản lý nhưng bà P không đồng ý hoàn trả tiền cho bà L vì cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 bà L đã biết đất này thuộc diện quy hoạch đất do Nhà nước quản lý chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên lỗi thuộc về bà L ực, do đó bà P không đồng ý trả lại tiền cọc.

Việc bà P cho rằng bà L đã biết thửa đất chuyển nhượng thuộc tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại Bãi Dương, khu phố 14, phường M, thành phố C, thuộc diện quy hoạch đất do Nhà nước quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng làm căn cứ để bà P không đồng ý trả lại tiền cọc là không có cơ sở pháp luật chấp nhận vì khoản 1 Điều 97 Luật đất đai quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước...” và Điểm c Khoản 1 Điều 99 Luật đất đai quy định: Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây: “Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người

nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ”, ngoài ra Điều 168 Luật đất đai còn quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự quy định: “Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về hợp đồng có đối tượng không T hể thực hiện được nhưng không T hông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không T hể thực hiện được.

Từ những phân tích căn cứ vào điều luật quy định cho thấy nguyên nhân dẫn tới Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2019 không T hực hiện được là lỗi thuộc về bà P nên bà P phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà L 100.000.000 đồng tiền cọc.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng quy định với trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với Bà Đinh Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Buộc bà P phải hoàn trả cho bà L 100.000.000 đồng tiền cọc Ý kiến của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Việc xem xét Định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là theo yêu cầu của bà L và bà L không có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết số tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản nên bà L phải chịu chi phí.

Do yêu cầu khởi kiện của bà L được Tòa án chấp nhận nên bà P phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo:

Theo quy định tại khoản 01 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự có quyền kháng cáo.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 357, Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật dân sự;

- Điều 97, Điều 99 và Điều 168 của Luật đất đai;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với Bà Đinh Thị Pvề việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc Bà Đinh Thị Pphải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 100.000.000 đồng tiền cọc.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Bà Đinh Thị Pphải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho bà L 2.500.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0005307 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

3. Về quyền kháng cáo: Theo quy định tại khoản 01 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (03/8/2020) các đương sự có quyền kháng cáo.

4. Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Lưu Triều

