

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **08/2021/DS-ST**

Ngày: 14-4-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Ông Nguyễn Thành Vui

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2021/TLST – DS ngày 23 tháng 02 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Liên T**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 11A, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

* *Bị đơn:* Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 4, ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

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

1) Bà **Bùi Thị T1**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp Măng Cải, xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2) Ông **Bùi Đ1ng Đ1**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Nơi cư trú: ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

* *Người làm chứng:* Bà **Mai Thị Bích Hiền**, sinh năm 1981. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 02 năm 2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Liên T trình bày:

Ngày 16 tháng 10 năm 2020, bà T có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn Đ. Thửa đất có diện tích khoảng 90

m x 100 m, tọa lạc tại tổ 6, ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đồng. Hai bên đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 16 tháng 10 năm 2020 bà T đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000đồng và thỏa thuận trong 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020 đến ngày 16 tháng 01 năm 2021, hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ thanh toán đủ số tiền 1.180.000.000đồng cho ông Đ. Bà T đã thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc đã cho vợ chồng ông Đ và bà T1 thêm 15 ngày nữa để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến đầu tháng 2 năm 2021, ông Đ vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T đòi lại tiền cọc thì vợ chồng ông Đ không đồng ý trả nên bà đã khởi kiện ra tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh. Nay bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa ông Bùi Văn Đ và Nguyễn Thị Liên T. Buộc ông Bùi Văn Đ trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng. Bà T không yêu cầu bồi thường tiền cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Bùi Văn Đ trình bày:

Ngày 16 tháng 10 năm 2020, Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Liên T có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích bao nhiêu thì không biết do thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tiến hành đo đạc cụ thể. Giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đồng. Ông Đ đã nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị Liên T số tiền 200.000.000đồng vào ngày 16 tháng 10 năm 2020. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên có thỏa thuận với nhau là hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020, Hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T phải thanh toán đủ số tiền 1.180.000.000đồng và có thỏa thuận “*có thể thương lượng thêm thời gian nếu 90 ngày chưa có sổ*”.

Do đến ngày 16 tháng 1 năm 2021, ông Bùi Văn Đ vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã gọi điện cho bà T để thương lượng thêm thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T không đồng ý thương lượng mà đòi lại tiền cọc. Hiện nay, ông Đ đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bà T đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ ông Đ sẽ làm thủ tục công chứng cho bà T, nếu bà T không nhận chuyển nhượng đất nữa thì bà T phải chịu mất tiền cọc vì bà T chưa thực hiện đúng theo hợp đồng là bà T chưa thỏa thuận với ông Bùi Văn Đ thêm thời gian, nếu sau 90 ngày chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, trong hợp đồng đặt cọc không có chỗ nào quy định ông Đ phải trả lại tiền cọc cho bà T. Vì vậy ông không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và không trả lại tiền cọc cho bà T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị T1 trình bày:

Thửa đất ông Đ thỏa thuận nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T có nguồn gốc là đất của vợ chồng ông bà khai phá. Khi thỏa thuận đặt cọc thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận tiền cọc thì vợ chồng ông bà đã đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lúc đầu trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận là trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020 đến ngày 16 tháng 1 năm 2021, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, lúc đó đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không biết khi nào mới làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ có yêu cầu thỏa thuận với bà T thêm thời gian được ghi trong hợp đồng. Cụ thể như sau “Có thể thương lượng thêm thời gian nếu 90 ngày chưa có sổ”. Tuy nhiên, khi gần hết thời hạn 90 ngày (cách ngày 16/01/2021 khoảng 3 ngày) vẫn chưa làm được giấy nhận quyền sử dụng đất thì bà và chồng bà có đến gặp bà T để đề nghị bà T đưa thêm tiền cọc nhưng bà T không đồng ý. Bà T nói khi nào có sổ thì sẽ đưa đủ tiền luôn. Bà T nói cho thêm thời hạn nửa tháng đến ngày 31 tháng 1 năm 2021 nếu không có sổ sẽ đòi lại tiền cọc. Nhưng bà không thỏa thuận gì với bà T vì lúc đó chưa hết thời hạn 90 ngày.

Đến ngày 31 tháng 01 năm 2021 vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T vào nhà bà đòi tiền cọc, bà có nói với bà T nói có thương lượng thêm thời gian như trong hợp đồng đã thỏa thuận vì đã có giấy hẹn sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, nhưng chưa biết khi nào nhận được giấy chứng nhận, Tuy nhiên bà T không chịu mà nói sẽ khởi kiện ra Tòa án.

Hiện nay, gia đình bà đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu bà T đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà sẽ làm thủ tục công chứng cho bà T, nếu bà T không nhận chuyển nhượng đất nữa thì bà T phải chịu mất tiền cọc vì bà T chưa thực hiện đúng theo hợp đồng là bà T chưa thỏa thuận với ông Bùi Văn Đ thêm thời gian, nếu sau 90 ngày chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Đ Đ1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Văn Đ và bà Bùi Thị T1. Ông không nhớ rõ ngày tháng năm nhưng sau ngày bà T đến nhà ông thì cha mẹ ông có nói ông gọi điện cho bà T để nhắc bà T chuẩn bị tiền ra công chứng vì gia đình ông lúc này đã có giấy hẹn, ông đã gọi cho bà T 2-3 lần nhưng bà T nói đã đi khởi kiện rồi. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Bùi Văn Đ phải trả số tiền 200.000.000đồng cho bà T thì ông không đồng ý, ngoài ra ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng – Trần Thị Kim Tươi trình bày: Việc mua bán trao đổi thỏa thuận như thế nào về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Liên T trước đó thì bà không biết rõ. Nhưng vào ngày 16/10/2020 sau khi các bên thỏa thuận và thống nhất với nhau thì bà T có nhờ bà ra để ghi nội dung trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Những nội dung trong hợp đồng do các bên thỏa thuận trước với nhau bà chỉ là người ghi dùm vào trong hợp đồng đặt cọc. sau này các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc như thế nào thì bà không biết. Khi ghi xong thì các bên đều được đọc lại và thống nhất ký tên vào hợp đồng đặt cọc, mỗi bên giữ 01 bản. Nội dung: “có thể thương lượng thêm thời gian nếu 90 ngày chưa có sổ” nội dung này thể hiện các bên thỏa thuận nếu sau thời hạn 90 ngày mà ông Đ vẫn chưa làm được giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà T thì các bên có thể thỏa thuận với nhau thêm thời gian, còn các bên thỏa thuận với nhau thêm bao nhiêu thời gian nữa thì bà không biết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng – Mai Thị Bích Hiền trình bày:

Ngày 16/10/2020 bà có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị Liên T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn Đ. Bà có ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng, bà biết những nội dung do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Tất cả những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 bà có đọc qua. Khi ký hợp đồng các bên có thỏa thuận về diện tích đất khoảng 90m x 100m, đất tọa lạc tại ấp Càn Dực, xã Lộc Thành. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.380.000.000đồng. Bên bà T đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000đồng. Ông Đ là người nhận tiền từ bà T và có đếm lại tiền.

Thỏa thuận trong hợp đồng là sau 3 tháng kể từ ngày 16/10/2020 thì ông Đ phải làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên, sau 3 tháng ông Đ vẫn chưa làm được giấy chứng nhận nên cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà T. Sau này bà nghe bà T nói khi hết thời hạn 3 tháng nhưng bên ông Đ vẫn chưa ký hợp đồng sang nhượng cho bà T và bà T đã đồng ý cho gia hạn 15 ngày nhưng theo bà biết đến nay vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Liên T.

+ Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Liên T.

+ Buộc ông Bùi Văn Đ trả cho bà Nguyễn Thị Liên T số tiền 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng*)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Liên T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Liên T. Buộc ông Bùi Văn Đ trả cho bà Nguyễn Thị Liên T số

tiền 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đặt cọc theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Bùi Văn Đ cư trú tại xã Lộc Thiện, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Liên T:

Quá trình giải quyết vụ án bà T, ông Đ đều thống nhất khẳng định: ngày 16 tháng 10 năm 2020 và T và ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp Cần Dục, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 1.380.000.000đồng. Hai bên đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 16 tháng 10 năm 2020 bà T đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000đ và thỏa thuận trong 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020 đến ngày 16 tháng 01 năm 2021, hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ thanh toán đủ số tiền 1.180.000.000đồng cho ông Đ.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 có nội dung: “*Có thể thương lượng thêm thời gian nếu 90 ngày chưa có sổ*”. Bà T khẳng định đã cho vợ chồng ông Đ thêm thời gian là 15 ngày kể từ ngày 16/01/2021 để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, đến ngày 02/02/2021 bà tiếp tục đến nhà ông Đ để yêu cầu ông Đ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà. Ông Đ và bà T1 cho rằng bà T chưa thỏa thuận với vợ chồng ông về việc thêm thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T.

Quá trình làm việc ông Đ, bà T1 và bà T đều khẳng định, trước ngày 16 tháng 01 năm 2021 (Khoảng 3 ngày). Bà T1 và ông Đ có đến nhà gặp bà T để đề nghị bà T đưa thêm 300.000.000đồng tiền cọc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà T không đồng ý mà bà T nói cho thêm thời hạn 15 ngày đến ngày 31 tháng 1 năm 2021, nếu không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, thì bà T đòi lại tiền cọc.

Tại giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả do ông Bùi Văn Đ cung cấp. Thể hiện thời gian nhận hồ sơ là ngày 28 tháng 01 năm 2021 và hẹn trả kết quả giải quyết là ngày 05 tháng 3 năm 2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn Đ và bà Bùi Thị T1 thể hiện cấp ngày 12 tháng 3 năm 2021.

Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận của hợp đồng: Nội dung trong hợp đồng các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau không bị ép buộc, lừa dối. Nội dung thể hiện các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, nội dung thỏa thuận này không trái với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 10 năm 2020, thì Bà Nguyễn Thị Liên T đặt cọc số tiền 200.000.000đồng cho ông Bùi Văn Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ 6 ấp cần Dục, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước với giá 1.380.000.000đồng. Trong vòng 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020 đến ngày 16 tháng 1 năm 2021 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Liên T phải thanh toán số tiền cho ông Bùi Văn Đ là 1.180.000.000đồng. Trong hợp đồng có thể hiện thêm nội dung: *“Có thể thương lượng thêm thời gian nếu 90 ngày chưa có sổ”*.

Bà Nguyễn Thị Liên T đã đặt cọc số tiền 200.000.000đồng cho ông Bùi Văn Đ. Hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2020 đến ngày 16 tháng 1 năm 2021, ông Bùi Văn Đ vẫn chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Liên T. Bà Nguyễn Thị Liên T đã cho vợ chồng ông Bùi Văn Đ thêm 15 ngày kể từ ngày 16 tháng 01 năm 2021 để ông Bùi Văn Đ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn trên ông Bùi Văn Đ vẫn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Liên T. Do đó, bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 vì lý do ông Bùi Văn Đ vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc.

Ông Bùi Văn Đ và bà Bùi Thị T1 cho rằng bà Nguyễn Thị Liên T chưa cho ông bà thương lượng thêm thời gian khi hết 90 ngày để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông Đ và bà T1 đều thừa nhận bà T có nói cho ông bà thêm 15 ngày nữa là từ ngày 16 tháng 1 năm 2021 để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà cho rằng chưa hết thời hạn 90 ngày nên ông bà chưa có thỏa thuận việc gia hạn thêm thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Vì tại phiên tòa ông Đ vẫn khẳng định ông là người có nghĩa vụ bảo đảm đúng thời gian như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc, nhưng khi hết thời hạn 90 ngày ông Đ không có động thái gì để thực hiện việc thỏa thuận thêm thời gian để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T. Mặt khác, thực tế đến ngày 28 tháng 01 năm 2021, ông Đ mới thực hiện việc nộp hồ sơ để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 12 tháng 3 năm 2021 ông Đ mới được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03583 cấp ngày 12 tháng 3 năm 2021. Bà Nguyễn Thị Liên T đã liên hệ với ông Đ để biết việc thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không đưa cho và cũng như không thông báo cho bà T biết về thời hạn giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông Bùi Văn Đ đã vi phạm điều khoản về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Liên T. Do đó, bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất ký ngày 16 tháng 10 năm 2020 với ông Bùi Văn Đ là có cơ sở được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Bà Nguyễn Thị Liên T chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông Bùi Văn Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Liên T số tiền mà bà T đã đặt cọc cho ông Đ là 200.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị Liên T không yêu cầu xem xét đến bồi thường tiền cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ Điều 427 bộ luật dân sự 2015 quy định:

“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....”

Do hợp Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Bùi Văn Đ và bà Nguyễn Thị Liên T bị hủy bỏ nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Bùi Văn Đ trả cho bà Nguyễn Thị Liên T số tiền 200.000.000đồng.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, số tiền án phí ông Bùi Văn Đ phải chịu là 10.000.000đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, 274, Điều 275, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Liên T.

Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa bà Nguyễn Thị Liên T với ông Bùi Văn Đ.

Buộc ông Bùi Văn Đ trả cho bà Nguyễn Thị Liên T số tiền 200.000.000đồng.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị Liên T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà Nguyễn Thị Liên T số tiền 5.000.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 019537 ngày 23/02/2021.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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 Điều 357, Điều 468, bộ luật dân sự 2015 trường trung học pháp luật có quy định khác.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án 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 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 Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Văn Quyết