

Bản án số: **31/2024/DS-ST**

Ngày: 03 - 5 - 2024.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất giữa ông G với ông T.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **03** tháng **5** năm **2024** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số **260/2023/TLST-DS** ngày **06** tháng **12** năm **2023** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **14/2024/QĐXXST-DS** ngày **03** tháng **4** năm **2024** giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Tiến G**, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Số 530 đường Trần Phú, phường L, Thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Số 104 đường Nguyễn Tri Phương, phường L, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Thôn 13, xã N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày **07** tháng **02** năm **2023** và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông **Nguyễn Tiến G** trình bày:

Thông qua người giới thiệu, ông G và ông T có thỏa thuận lập **02** Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm:

Hợp đồng thứ nhất: Ngày **05/01/2022** ông T và ông G thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất **1.269,1m² + 1.016,6m²** thuộc thửa đất số **1 + 94**, tờ bản đồ số **17 + 11** tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá **2.180.000.000đ**,

ông G đã đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày ông T phải ra sổ và báo trước cho ông G để hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận ngày 12/01/2022 ông G đặt cọc thêm số tiền 200.000.000đ và ngày 10/01/2022 (âm lịch) thêm số tiền 500.000.000đ.

Hợp đồng thứ hai: Ngày 05/01/2022 ông T và ông G thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 1.764m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.670.000.000đ, ông G đã đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày ông T phải ra sổ và báo trước cho ông G để hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận ngày 12/01/2022 ông G đặt cọc thêm số tiền 200.000.000đ và ngày 10/01/2022 (âm lịch) thêm số tiền 500.000.000đ.

Theo thỏa thuận, ngày 12/01/2022 ông G đã chuyển khoản cho ông T số tiền 400.000.000đ và ngày 26/01/2022 do cần tiền nên ông T có yêu cầu và ông G đã chuyển khoản tiếp số tiền 200.000.000đ. Tổng số tiền mà ông G đã giao cho ông T là 900.000.000đ. Số tiền này hai bên thỏa thuận sẽ được trừ vào tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ký kết tại cơ quan công chứng.

Khi thỏa thuận lập 02 hợp đồng thì ông T cam kết đất không có tranh chấp và đưa cho ông G xem bản trích lục đất nhưng đứng tên người khác nhưng ông G vẫn tin tưởng và đặt cọc cho ông T. Sau đó ông G đã xem đất và tìm hiểu thì được biết ông T chưa hoàn tất việc ra sổ, ông G đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T vẫn không thực hiện được việc ra sổ.

Vì vậy, ông G khởi kiện yêu cầu hủy 02 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022 và yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đã nhận là 900.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông T thống nhất như lời trình bày của ông G về quá trình ký kết hợp đồng và số tiền mà ông T đã nhận. Tuy nhiên, do ông G đã vi phạm thời hạn trả tiền theo thỏa thuận nên ông T đồng ý hủy 02 hợp đồng đặt cọc đã ký nhưng không đồng ý trả lại số tiền 900.000.000đ như ông G yêu cầu. Còn bà H thì đồng ý trả lại tiền nhưng xin trả dần hàng tháng mỗi tháng 2.000.000đ.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn ông Nguyễn Tiến G có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã 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 nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến G đối với ông Nguyễn Đức T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

+ Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022;

+ Buộc ông Nguyễn Đức T phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến G số tiền 900.000.000đ, ông Nguyễn Tiến G không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

- Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Tiến G có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Đức T. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 05/01/2022 ông G và ông T có thỏa thuận lập 02 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng các thửa đất số 1 + 94 + 13, tờ bản đồ số 17 + 11 + 18 xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Để thực hiện hợp đồng, ông G đã chuyển tiền cho ông T (kể cả tiền đặt cọc và tiền thanh toán hợp đồng) số tiền 900.000.000đ nhưng ông T lại không làm thủ tục ra sổ để hai bên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng:

2.1- Việc ông G và ông T có thỏa thuận lập 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có thật. Các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đều rất cụ thể, rõ ràng. Tuy nhiên, xuất phát từ việc ông T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo thời gian đã thỏa thuận.

2.2- Đối với hợp đồng đặt cọc thửa đất số 1 + 94, tờ bản đồ số 17 + 11:

Ông G trình bày khi lập hợp đồng đặt cọc này thì ông T có cho ông G xem 01 bản trích lục quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn Hón và 01 hợp đồng mua bán đất viết tay của chủ cũ cho mẹ ông T.

Ngày 23/11/2023 khi làm việc với Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thì ông T trình bày “...Hiện nay giấy tờ đất đối với thửa đất 1 + 94 tờ bản đồ số 17 + 11 xã Đ, huyện B này vẫn chưa sang tên cho tôi là Nguyễn Đức T...”. (bút lục số 58).

2.3- Đối với hợp đồng đặt cọc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18:

Ông G trình bày khi lập hợp đồng đặt cọc này thì ông T có cho ông G xem 01 bản trích lục quyền sử dụng đất đứng tên người khác (ông G không nhớ tên) và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đứng tên em trai ông T.

Ngày 23/11/2023 khi làm việc với Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng thì ông T trình bày “...do tại thời điểm nhận đặt cọc của ông G thửa đất nêu trên mới chỉ có trích lục đứng tên người khác, tôi đã có giấy mua bán nhưng chưa làm thủ tục sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”. (bút lục số 58).

2.4- Như vậy, cả ông G và ông T đều thừa nhận tại thời điểm lập 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì toàn bộ các thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho ông G đều chưa đứng tên ông T, vì vậy 02 hợp đồng này bị vô hiệu ngay khi ký kết. Do 02 hợp đồng đặt cọc giữa ông G và ông T vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự. Theo đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông G yêu cầu ông T trả lại số tiền đã nhận là 900.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G; hủy 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022 đã ký giữa ông G và ông T; buộc ông T phải có trách nhiệm trả lại cho ông G số tiền đã nhận là 900.000.000đ.

[3] Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, ông Nguyễn Đức T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể là: 600.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng đặt cọc và 39.000.000đ tiền án phí trên số tiền phải trả cho ông G. Tổng cộng là 39.600.000đ tiền án phí.

Ông Nguyễn Tiến G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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”. **Xử:**

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến G đối với ông Nguyễn Đức T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1- Hủy 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022 đã ký giữa ông Nguyễn Tiến G và ông Nguyễn Đức T.

1.2- Buộc ông Nguyễn Đức T phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến G số tiền là 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Đức T phải chịu 39.600.000đ (*Ba mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tiến G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Tiến G được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012693 ngày 08 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (03/5/2024), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7b 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:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường

