

**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: 22/2023/DS-ST

Ngày: 03/7/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
Chuyển nhượng QSDĐ*”

**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: Bà Lê Thị Kiều Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Vui

2. Ông Lâm Mây

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao
Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 7 năm 2023, 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: 127/2022/TLST- DSST ngày 08
tháng 11 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2023/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 6 năm 2023,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Huy H, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, khu phố N T, TT Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Ông Lâm P, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Bà Thị Sa V, sinh năm 1980 (có mặt)

HKTT: Ấp 4, xã L H, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn
ông Hồ Huy H trình bày:

Ngày 05/6/2022 ông H và ông Lâm P bà Thị Sa V thực hiện hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất diện tích 12.000m², giấy chứng nhận QSDĐ số
CH00606 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 11/9/2012 đứng tên ông Lâm V1, đất tọa
lạc tại ấp T T, xã L T, huyện Lộc Ninh. Giá chuyển nhượng là 1.225.000.000đ (*một tỷ
hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Cùng ngày ông H đã đặt cọc cho ông P bà V
300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*). Thỏa thuận đến ngày 05/8/2022 sẽ thanh toán số tiền
còn lại 925.000.000 (*chín trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Nhưng đến ngày 22/7/2022

ông P bà V xin gia hạn thêm thời gian Công chứng. Ông H và ông P bà V tiếp tục lập thêm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, ông H giao thêm cho ông P bà V 125.000.000đ (*một trăm hai mươi lăm triệu đồng*) nhưng ông P bà V giao lại cho ông H 25.000.000đ (*hai mươi lăm triệu đồng*) để ông H đi làm thủ tục tách chuyển QSDĐ. Thỏa thuận trong thời gian 60 ngày tính từ 22/7/2022 đến ngày 22/9/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*). Sau khi lập hợp đồng lần 02 ông H đã canh tác và đầu tư trên đất trồng 350 cây cao su, bắp, đầu tư phân bón, thuốc trừ sâu, thuê máy cày để san lấp, làm cỏ, chăm sóc thu hoạch... hết 143.450.000đ. Sau khi không tách QSDĐ được nên ông H giao đất lại cho bà V ông P. Tại phiên hòa giải ông H yêu cầu ông P bà Sa V trả cho ông H số tiền đặt cọc 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) và tiền đầu tư trên đất 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), tổng cộng là 500.000.000đ (*năm trăm triệu đồng*). Ngày 10/5/2023 ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đầu tư trên đất, chỉ yêu cầu ông P bà Sa V trả cho ông H số tiền đặt cọc 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

Bị đơn bà Thị Sa V trình bày: Thống nhất việc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất diện tích 12.000m², giấy chứng nhận QSDĐ số CH00606 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 11/9/2012 đứng tên ông Lâm V1, đất tọa lạc tại ấp T T, xã L T, huyện Lộc Ninh. Giá chuyển nhượng là 1.225.000.000đ (*một tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Cùng ngày ông H đã đặt cọc cho ông P bà V 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*). Thỏa thuận đến ngày 05/8/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại 925.000.000 (*chín trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Ngày 22/7/2022 ông P bà V xin gia hạn thêm thời gian Công chứng và tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, ông H giao thêm cho ông P bà V 125.000.000đ nhưng ông P bà V giao lại cho ông H 25.000.000đ để ông H đi làm thủ tục tách chuyển QSDĐ. Tổng cộng ông P bà V đã nhận của ông H số tiền cọc là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*). Hiện nay ông P bà V đang quản lý đất. Nay bà V đồng ý trả lại cho ông H số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) nhưng khi nào bán được đất sẽ trả lại cho ông H. Hoặc giao diện tích đất tương ứng với tiền ông H đã đặt cọc.

Ông Lâm P vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên Tòa án đã tổng đạt các thủ tục qua bà Thị Sa V.

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

- *Về 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. Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lâm P vắng mặt, Tuy nhiên Tòa án đã tổng đạt các thủ tục qua bà Thị Sa V. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt ông Lâm P.

- *Về nội dung:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn ông Hồ Huy H về việc bồi thường số tiền đầu tư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc buộc ông Lâm P bà Thị Sa V trả số tiền bồi thường. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông P bà V trả cho ông Hồ Huy H số tiền đặt cọc 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

Về án phí: Đương sự chịu theo luật định.

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: Ông Hồ Huy H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và ông Lâm P bà Thị Sa V, buộc ông P bà V trả cho ông H số tiền đặt cọc 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) và tiền bồi thường đầu tư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ. Do đó xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã L H, 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.

Tại phiên tòa, ông Lâm P vắng mặt, tuy nhiên Tòa án đã tổng đạt các thủ tục qua bà Thị Sa V. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông P bà V phải trả cho ông H số tiền đầu tư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*). Xét yêu cầu của ông H là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông P bà V trả số tiền đầu tư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

[2] Về nội dung:

Ông H và bà V thống nhất đất hiện nay ông Lâm P bà Thị Sa V đang quản lý sử dụng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Huy H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lâm P bà Thị Sa V phải trả lại cho ông Hồ Huy H số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*), Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 05/6/2022 ông H và ông Lâm P bà Thị Sa V thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất diện tích 12.000m², giấy chứng nhận QSDĐ số CH00606 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 11/9/2012 đứng tên ông Lâm V1, đất tọa lạc tại ấp T T, xã L T, huyện Lộc Ninh. Giá chuyển nhượng là 1.225.000.000đ (*một tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Ông H đã đặt cọc cho ông P bà V số tiền tổng cộng là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*). Tuy nhiên do không tách chuyển QSDĐ sang tên

cho ông H được nên ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông P bà V trả lại tiền.

Bà V thừa nhận bà và ông P có nhận của ông H số tiền đặt cọc tổng cộng là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) và hiện nay chưa tách chuyển QSDĐ cho ông H. Nay bà V đồng ý trả lại cho ông H số tiền 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) nhưng khi nào bán được đất sẽ trả lại cho ông H. Hoặc giao diện tích đất tương ứng với số tiền ông H đã đặt cọc. Ông H không đồng ý nhận đất, chỉ yêu cầu ông P bà V trả lại tiền.

Xét hình thức của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông P, bà V được lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, về nội dung: Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 điều kiện để người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng QSDĐ là phải có giấy chứng nhận QSDĐ do chủ sử dụng đứng tên. Nguồn gốc đất là ông Lâm P bà Thị Sa V nhận chuyển nhượng của ông Lâm V1, hiện nay chưa chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông P bà V. Tại thời điểm giao dịch, ông Lâm P bà Thị Sa V chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Lâm P bà Thị Sa V nên không được chuyển nhượng cho người khác. Giao dịch dân sự giữa ông H và ông P bà V vi phạm quy định pháp luật. Nay bà V cho rằng giao diện tích đất tương ứng với số tiền ông H đã đặt cọc là không phù hợp, không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc ông P bà V đã nhận, nay bà V đồng ý trả nhưng không xác định thời gian trả cụ thể là không phù hợp. Do giao dịch dân sự giữa ông H và ông P bà V vi phạm quy định pháp luật nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ chấp nhận. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 05/6/2022 và ngày 22/7/2022 giữa ông Hồ Huy H và ông Lâm P bà Thị Sa V. Buộc ông P bà V phải trả cho ông H số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm ngàn đồng*) ông H tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 123, 328, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 26, Điều 27 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Huy H.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H về việc yêu cầu ông Lâm P bà Thị Sa V trả số tiền bồi thường đầu tư trên đất là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 05/6/2022 và ngày 22/7/2022 giữa ông Hồ Huy H và ông Lâm P bà Thị Sa V đối với phần đất diện tích 12.000m², thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CH00606 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 11/9/2012 đứng tên ông Lâm V1, đất tọa lạc tại ấp T T, xã L T, huyện Lộc Ninh.

Buộc ông Lâm P bà Thị Sa V phải trả cho ông Hồ Huy H số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P bà V phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch và 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh hoàn lại cho ông H số tiền 14.000.000 đồng (*mười bốn triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010127 ngày 08 tháng 11 năm 2022.

3/ Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm ngàn đồng*) ông H tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

4/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đồng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kiều Chinh