TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM THUẬN BẮC** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2024/DS-ST
Ngày: 22/7/2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượngquyền sử dụng đất "*
"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Hơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Nhiên

2. Ông Trần Văn Em

- Thư ký phiên tòa: Lê Thị Hồng Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sáu- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2023/TLST-DS ngày 11/01/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2024/QĐXXST-DS ngày 10/6/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/TB-TA ngày 27/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐHPT-DSST ngày 15 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Minh T, sinh năm năm 1965
Địa chỉ: Thôn PC, xã H, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận
Bị đơn: Ông Nguyễn M, sinh năm 1957
Địa chỉ: Thôn PH, xã T, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận
Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1966
Địa chỉ: Thôn PH, xã T, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận
Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị H, sinh năm 1966
Địa chỉ: Thôn PC, xã H, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận
Bà Nguyễn Thị H1 , sinh năm 1964
Bà Trần Thị C, sinh năm 1968
Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1976
Cùng địa chỉ: Thôn PH, xã T, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận
Ông Ngô Văn U, sinh năm 1963
Địa chỉ: Thôn PĐ, xã P, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Trần Minh T tham gia tố tụng (theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/5/2023)

Tại phiên tòa có mặt ông T, bà H và ông B. Bà H1, ông U và ông T1 có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt. Ông M, bà C vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Minh T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H trình bày:*

Do ông có nhu cầu mua đất để trồng thanh long, qua tìm hiểu ông biết ông M và ông B có diện tích khoảng 10 ha tại xã P, trong đó 03 ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đức T1 đứng tên giùm ông B, ông Ngô Văn U đứng tên dùm ông B 2ha và còn lại 05 ha chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi vợ chồng ông cùng ông M, ông B thỏa thuận thượng lượng thì vợ chồng ông thống nhất giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/ha. Vợ chồng ông đã lập giấy sang nhượng đất ngày 16/7/2019 giữa bên nhận chuyển nhượng là Lê Thị H và bên chuyển nhượng ông Nguyễn Minh B và giấy chuyển nhượng đất ngày 18/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn M với bên nhận chuyển nhượng Trần Minh T. Vợ chồng ông đã giao tiền cọc cho ông M 655.000.000 đồng, giao tiền cọc cho ông B 245.000.000 đồng, với điều kiện ông M và ông B phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 5ha chưa được cấp giấy chứng nhận, sau khi thực hiện xong thì các bên tới văn phòng công chứng để ký hợp đồng và giao hết số tiền còn lại. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông M và ông B không thực hiện việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 05 ha. Sau đó vợ chồng ông và ông M đã thống nhất chấm đứt hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/5/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn M với bên nhận chuyển nhượng Trần Minh T. Ông M có làm giấy cam kết và giấy nhận nợ ngày 12/5/2021 hẹn trong tháng 7/2021 sẽ trả hết tiền đã nhận, nhưng Ông M mới trả cho ông được 300.000.000 đồng. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị H1 trả lại số tiền 355.000.000 đồng còn thiếu.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Minh B và bà Trần Thị C trả số tiền 245.000.000 đồng đã nhận cho vợ chồng ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B và ông đã thống nhất được phương án trả

nợ nên ông xin rút lại yêu cầu này, chưa yêu cầu ông B và bà C trả lại số tiền đã nhận trong vụ án này.

*/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Minh B trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông. trong đó 03 ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Đức T1 đứng tên giùm ông B, ông Ngô Văn U đứng tên gùm ông B 2ha và còn lại 05 ha chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông thừa nhận có nhận của ông T số tiền 245.000.000 đồng. Khi ông nhận số tiền trên thì có vợ chồng ông Lê Văn N, Lê Thị Mỹ T2 đã lừa dối ông, nói mua chung với vợ chồng ông T, nay đưa thêm cho ông 80.000.000 đồng nên ông chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 13154 cho ông N, bà T2. Hiện ông đã chuyển nhượng diện tích khoảng 05 ha cho người khác, còn 05 ha chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông và ông T đã thống nhất được với nhau về phương án trả nợ. Tại phiên tòa, ông T đã rút yêu cầu này, ông không có ý kiến.

*/Bị đơn ông Nguyễn M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị C, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Đức T1 và Ngô Văn U vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và đã tống đất cho bị đơn ông Nguyễn M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị C, ông Nguyễn Đức T2 và ông Ngô Văn U nhưng những người trên vắng mặt, ông Trần Minh T đề nghị không tiến hành hòa giải nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, 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 nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Minh B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C, Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Đức T1, ông Ngô Văn U không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc tranh chấp nghĩa vụ thanh toán.

Buộc ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền 355.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh B, bà Trần Thị C trả cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền đặt cọc 245.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn M và ông Nguyễn Minh B trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi thụ lý Thẩm phán xác định là tranh chấp "Đòi lại tài sản". Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với tranh chấp với ông Nguyễn M: Hai bên có xác lập giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2020, đến ngày 18/4/2021 ông M viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông T, đến ngày 12/5/2021 thì ông M và ông T viết giấy nhận nợ thể hiện ông M còn nợ ông Ttiền nhận cọc. Do vậy đây là "tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán". Đối với yêu cầu ông Nguyễn Minh B trả lại tiền đã nhận cọc nên đây là quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán". Bị đơn có địa chỉ tại xã T, huyện Hàm Thuận Bắc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn ông Nguyễn M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1, ông Ngô Văn U, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị C tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Bởi lẽ, ông T1, ông U và bà H1 có ý kiến đề nghị giải quyết vắng mặt, đối với ông Nguyễn M và bà Trần Thị C được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 1, điểm b Khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông M, bà H1, ông T1, ông U và bà C.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Minh T:

[3.1]. Về yêu cầu đối với ông Nguyễn M: Tại bản án dân sự phúc thẩm số 44/2024/DS-PT ngày 12/3/2024 tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông B bị vô hiệu. Bản án xác định ông Nguyễn M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh B diện tích 10ha đất trong đó có 04 ha do ông Nguyễn Đức T1 đứng tên dùm ông B và 02 ha do ông Ngô Văn U đứng tên dùm ông B, còn lại 04ha chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ việc ông M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của ông B nên ngày 18/5/2020, ông Nguyễn M đã xác lập giấy chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 10ha đã thỏa thuận chuyển nhượng của ông B qua cho ông T và nhận cọc của ông 900.000.000 đồng (trong đó ông M nhận từ ông T số tiền 655.000.000, ông B nhận từ ông T 245.000.000 đồng). Tuy nhiên cho ông M không thực hiện được các điều khoản theo thỏa thuận tại giấy chuyển nhượng ngày 18/5/2020. Do vậy ngày 18/4/2021, ông M có làm giấy cam kết sẽ trả lại cho ông T số tiền 655.000.000 đồng đã nhận cọc của ông T. Do vậy, giữa ông

M và ông T đã thỏa thuận tự nguyện chấm dứt việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với 10 ha đất nói trên và ông M phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền đã nhận từ ông T. Theo giấy cam kết xác lập ngày 18/4/2021 thì trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 18/4/2021 thì ông M phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 655.000.000 đồng. Tới ngày 12/5/2021, thì ông M trả cho ông T 100.000.000 đồng và ông M có viết giấy xác nhận nợ thể hiện ông M còn nợ ông T 555.000.000 đồng và cam kết tới tháng 7/2021 thì ông M sẽ trả cho ông Ttoàn bộ số tiền trên. Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa thì ông T xác định ông M đã trả thêm cho ông được 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông yêu cầu vợ chồng ông M và bà H1 phải trả cho vợ chồng ông số tiền 355.000.000 đồng còn lại. Xét tại giấy chuyển nhượng đất và nhận tiền ngày 18/5/2020 thể hiện ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông) đều ký và nhận tiền nên xác định ông M và bà H1 cùng sử dụng chung số tiền nhận từ vợ chồng ông T và bà H. Do vậy, ông T yêu cầu vợ chồng ông M, bà H1 phải thánh toán lại cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 355.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2].Về yêu cầu đối với ông Nguyễn Minh B: Tại phiên tòa ông Trần Minh T đã tự nguyện rút phần yêu cầu đối với ông Nguyễn Minh B về yêu cầu ông B và bà C trả lại số tiền 245.000.000 đồng đã nhận cọc. Việc rút yêu cầu trên của ông T là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4]Về án phí :

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà ông M, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà H, ông B, bà C, ông T1 và ông U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3, khoản 14 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 274; 275; 280; 288; 328; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình

Khoản 2 khoản 6 Điều 26; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ôn Trần Minh T

Buộc ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị H số tiền 355.000.000 đồng.

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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đình chỉ yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh B, bà Trần Thị C trả cho ông Trần Minh T, bà Lê Thị H số tiền đặt cọc 245.000.000 đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

*/Về án phí: Ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 17.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0014340 ngày 11/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

*/Về kháng cáo: Các đương có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 22/7/2024). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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 Thuận;
-VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
-Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
-Các đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ

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

(Đã ký)

Hà Văn Hơn