

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B- LÂM ĐỒNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **08/2018/DS-ST**.

Ngày: 04 - 5 - 2018.

V/v tranh chấp: Hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa
ông T và ông Q, bà N.

**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. Ông **Nguyễn Ry**
2. Bà **Hồ Thị Hồng Liên**

Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thúy Thành** - 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 **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày **04** tháng **5** năm **2018** 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 thụ lý số 79/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2018/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn T** sinh năm: 1978

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã X- huyện Y- tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Ông **Đỗ Văn Q** sinh năm: 1970

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã Z- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Bà **Đào Thị H** sinh năm: 1982

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã X- huyện Y- tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà **Phạm Thị N** sinh năm: 1970

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã Z- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

Bà N ủy quyền cho ông Q tham gia tố tụng. Văn bản ủy quyền lập ngày 29/11/2017)

(*Vợ chồng ông T, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt;*

ông Q có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H trình bày:

Vào ngày 09/7/2017 vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông Q, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng 02 lô đất diện tích 8.000m² tại xã Z, huyện B với giá 650.000.000đ. Vợ

chồng ông T, bà H đã đặt cọc 100.000.000đ. Số còn lại thỏa thuận sẽ trả hết khi đã hoàn tất việc sang sổ đỏ và mang tên đất của ông T. Nhưng trong khoảng thời gian từ ngày 18 đến 21/7/2017 vợ chồng ông Q liên tục gọi điện nói ông T đặt cọc thêm cho ông từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ để ông giải quyết công việc. Ông T đồng ý và ngày 21/7/2017 ông T đã chuyển khoản cho ông Q số tiền đặt cọc lần 2 là 100.000.000đ. Tổng cộng là 200.000.000đ. Sau khi lập giấy bán đất, vợ chồng ông Q, bà N đã giao 02 GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T, bà H để đến UBND xã Z lập hợp đồng chuyển nhượng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên vợ chồng ông Q, bà N không chịu ký tên vào hợp đồng mà yêu cầu phải thanh toán hết tiền thì mới ký và một mặt là do thiếu đất. Vì vậy hai bên đã xảy ra tranh chấp. Vợ chồng ông T, bà H yêu cầu hủy giấy bán đất lập ngày 09/7/2017, yêu cầu vợ chồng ông Q, bà N phải trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc, phạt cọc 200.000.000đ. Tổng cộng là 400.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà H đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Q, bà N 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng yêu cầu tạm giữ để đảm bảo cho việc thi hành án.

** Bị đơn ông Đỗ Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:*

Ông Q, bà N thừa nhận có việc mua bán đất như ông T trình bày là đúng. Tuy nhiên quá trình mua bán, vợ chồng ông T, bà H đã không trả tiền đầy đủ như đúng hẹn, đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán.

Nay vợ chồng ông Q, bà N vẫn đang canh tác sử dụng diện tích đất đó nên vợ chồng ông T, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Q, bà N đồng ý và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 200.000.000đ đã nhận, còn về tiền cọc mà ông T, bà H yêu cầu thì vợ chồng ông Q, bà N đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn đề nghị 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 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T, bà H đối với vợ chồng ông Q, bà N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất lập ngày 09/7/2017); Buộc vợ chồng ông Q, bà N phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 300.000.000đ trong đó gồm: 100.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền đã nhận theo hợp đồng và 100.000.000đ tiền phạt cọc; buộc vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông Q, bà N 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng yêu cầu tạm giữ để đảm bảo cho việc thi hành án. Đồng thời buộc đương sự phải chịu án phí DSST 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:

- **Về tố tụng:** Ông Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N. Theo quy định tại khoản 3 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 Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị H là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:**

Vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông Q, bà N đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất là có thật. Theo hợp đồng, ngày 09/7/2017 vợ chồng ông Q, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H 02 lô đất. Mặc dù không ghi rõ là thửa đất nào, thuộc tờ bản đồ nào nhưng có ghi rõ là đất ở xã Z, và sau đó vợ chồng ông Q, bà N đã giao cho vợ chồng ông T, bà H 02 bản chính GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng gồm: 01 lô đất nông nghiệp diện tích 5.141m² thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn 1, xã Z, huyện B đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427037 ngày 04/4/2017 và 01 lô đất nông nghiệp diện tích 2.506m² thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn 1, xã Z, huyện B đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427038 ngày 04/4/2017 đều mang tên ông Q, bà N. Giá chuyển nhượng là 650.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà H đã đặt cọc 100.000.000đ. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn tất việc sang sổ đỏ và mang tên đất của ông T.

Theo vợ chồng ông T, bà H thì nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do diện tích đất thực tế thiếu so với sổ đỏ đã cấp. Vợ chồng ông bà đã chủ động gặp vợ chồng ông Q, bà N để tH lượng nhiều lần nhưng vợ chồng ông Q, bà N không có thiện chí. Mặc dù khi làm giấy bán đất, hai bên đã thỏa thuận cụ thể về thời gian thanh toán tiền nhưng vợ chồng ông Q, bà N liên tục gọi điện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H thanh toán tiền không đúng với những thỏa thuận ban đầu.

Còn vợ chồng ông Q, bà N thì cho rằng vợ chồng ông T, bà H đã không trả tiền đầy đủ như đúng hẹn, đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nên không đồng ý bán đất cho vợ chồng ông T, bà H nữa.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự và của những người làm chứng thì thấy rằng: Nguyên nhân xảy ra tranh chấp và các bên không thực hiện được hợp đồng là do sau khi làm giấy bán đất bên bán đã không có đủ diện tích đất để giao cho bên mua; trong giấy bán đất hai bên đã thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất việc sang tên trên sổ đỏ và đứng tên ông T nhưng bên bán lại yêu cầu bên mua phải thanh toán đầy đủ tiền trước khi làm thủ tục sang tên là sai. Mặt khác, bên bán cho rằng bên mua không có thiện chí mua và không hợp tác làm thủ tục sang tên là không đúng bởi lẽ: mặc dù bên mua không có nghĩa vụ phải trả thêm tiền trước khi làm xong thủ tục sang tên nhưng khi vợ chồng ông Q yêu cầu thì vợ chồng ông T vẫn chuyển trả tiền. Như vậy, về lỗi là hoàn toàn do phía vợ chồng ông Q, bà N gây ra. Nên vợ chồng ông Q, bà N phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà H yêu

cầu hủy giấy bán đất lập ngày 09/7/2017 nhưng không yêu cầu giải quyết về bồi thường hợp đồng mà chỉ yêu cầu giải quyết về số tiền đặt cọc và phạt cọc theo quy định của pháp luật, cụ thể là yêu cầu vợ chồng ông Q, bà N phải trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ. Còn vợ chồng ông Q, bà N cũng đồng ý hủy giấy bán đất lập ngày 09/7/2017 và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà H 200.000.000đ đã nhận, còn về tiền cọc mà ông T, bà H yêu cầu thì vợ chồng ông Q, bà N đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về số tiền đặt cọc thì thấy rằng: Căn cứ vào Giấy bán đất lập ngày 09/7/2017 thì hai bên đã thống nhất thỏa thuận đặt cọc số tiền 100.000.000đ và cam kết nếu xảy ra tranh chấp thì ông Q phải chịu bồi thường theo quy định của pháp luật. Như vậy, lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng là do vợ chồng ông Q, bà N nên vợ chồng ông Q, bà N phải trả cho vợ chồng ông T, bà H tài sản đặt cọc là 100.000.000đ và phải chịu phạt bằng một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với số tiền 100.000.000đ mà vợ chồng ông T, bà H chuyển cho vợ chồng ông Q, bà N vào ngày 21/7/2017: Vợ chồng ông T, bà H cho rằng đây là khoản tiền đặt cọc lần 02 là không đúng. Bởi lẽ, trong giấy bán đất lập ngày 09/7/2017 hai bên đã thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi đã sang tên trên sổ đỏ. Tuy nhiên, sau đó do yêu cầu của vợ chồng ông Q, bà N thì vợ chồng ông T, bà H đã chuyển khoản qua ngân hàng để trả tiền đất cho vợ chồng ông Q, bà N. Như vậy, số tiền này chỉ được coi như là tiền thanh toán theo hợp đồng chứ không phải là tiền đặt cọc nên không có căn cứ để chấp nhận phạt cọc đối với số tiền này. Do hai bên thống nhất hủy Giấy bán đất nên cần buộc vợ chồng ông Q, bà N phải trả lại số tiền 100.000.000đ này cho vợ chồng ông T, bà H.

Sau khi lập giấy bán đất, vợ chồng ông Q, bà N đã giao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427037 và số BĐ 427038 cùng cấp ngày 04/4/2017 mang tên ông Q, bà N cho vợ chồng ông T, bà H để đến UBND xã Z lập hợp đồng chuyển nhượng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên việc chuyển nhượng không thành, hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng nên cần buộc vợ chồng ông T, bà H phải trả lại 02 GCNQSDĐ nêu trên cho vợ chồng ông Q, bà N là phù hợp nhưng cần tạm giữ để đảm bảo cho việc thi hành án.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với vợ chồng ông Q, bà N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất lập ngày 09/7/2017) đã lập giữa vợ chồng ông Q, bà N với vợ chồng ông T, bà H; Buộc vợ chồng ông Q, bà N phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 300.000.000đ trong đó gồm: 100.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền đã nhận theo hợp đồng và 100.000.000đ tiền phạt cọc; buộc vợ chồng ông T, bà H phải trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427037 và số BĐ 427038 cùng cấp ngày 04/4/2017 cho vợ chồng ông Q, bà N nhưng cần tạm giữ để đảm bảo cho việc thi hành án.

- **Về án phí:** Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông Q, bà N phải chịu tiền án phí DSST đối với số tiền phải trả cho vợ chồng ông T, bà H, cụ thể là: $300.000.000đ \times 5\% = 15.000.000đ$ và 300.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận;

Vợ chồng ông T, bà H phải chịu tiền án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận là $100.000.000đ \times 5\% = 5.000.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 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, Điều 500 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thực tế là Giấy bán đất lập ngày 09/7/2017) đã lập giữa vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị H phải trả lại 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 427037 và số BĐ 427038 cùng cấp ngày 04/4/2017 cho vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N nhưng cần tạm giữ để đảm bảo cho việc thi hành án.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị H số tiền **300.000.000đ (Ba 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, 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.

2/ Về án phí:

Vợ chồng ông Đỗ Văn Q, bà Phạm Thị N phải chịu 15.300.000đ (Mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị H phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0004919 ngày 18 tháng 10 năm 2017 và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0005123 ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm ngàn đồng).

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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