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: 66/2024/DS-ST
Ngày:14/6/2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất "*

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 Ngô Đình Bảo Thiện

2. Ông Đặng Văn Minh

- 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 14 tháng 6 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 101/2023/TLST-DS ngày 26/4/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2024/QĐXXST-DS ngày 07/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2024/QĐHPT-DSST ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phan Minh V – sinh năm: 1998

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bị đơn: Bà Lê Thị T – sinh năm: 1958

Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Tấn T1 – sinh năm: 1997

Địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận

Tại phiên tòa: Anh V vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; bà T và anh T1 vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

/ Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phan Minh V trình bày:

Do anh có nhu cầu tìm mua đất ở, qua giới thiệu anh biết bà Lê Thị T và anh Nguyễn Tấn T1 (con bà T) có thửa đất khoảng 500m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn P, xã C (thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi gặp bà T và anh T1 để thương lượng thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất trên là 400.000.000 đồng. Ngày 27/5/2022, anh và bà Lê Thị T có lập hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên. Nội dung tại hợp đồng đặt cọc trên thể hiện: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích khoảng 500m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn P, xã C, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, anh V đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 ngôi mộ. Điều kiện trong vòng 60 ngày, bà T phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích lên thổ cư 100m^2(thuế chuyển mục đích do anh V chịu). Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng cho anh và di dời ngôi mộ. Trong ngày 27/5/2022, anh đã giao cho bà T, anh T1 (con bà T) số tiền cọc 50.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký của anh, bà T và anh T1 . Sau đó ngày 14/6/2020, bà T và anh T1 nói ứng tiếp 50.000.000 đồng để chi phí làm thủ tục, nhưng trong giấy giao tiền chỉ có ông T1 ký. Sau khi hết thời hạn 60 ngày thì anh không thấy bà T và anh T1 thông báo cho anh về quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu thì anh biết được ngày 09/02/2023, bà T và anh T1 lại lập thủ tục nhận cọc 100.000.000 đồng của anh Lâm Quốc H để chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Lâm Quốc H (hợp đồng được lập tại văn phòng thừa phát lại tỉnh Bình Thuận). Sau khi biết thông tin trên thì anh có đi tìm bà T và anh T1 nhưng bà T và anh T1 đã bỏ đi khỏi địa phương nên các bên không thể làm việc được. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022, anh yêu cầu bà T và anh T1 trả cho anh số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc.

Đối với bị đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt. Theo xác minh tại Công an xã C thì bà T và anh T1 đã bỏ đi khỏi địa phương, không rõ đi đâu nên Tòa án không làm việc được với bà T và anh T1.

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 niêm yết cho bị đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1 nhưng bà T và anh T1 vắng mặt nên không thể 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 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. Đối với bị đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1 không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phan Minh V: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 giữa bà Lê Thị T và ông Phan Minh V. Buộc bà Lê Thị T và anh Nguyễn Tấn T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Minh V số tiền đặt cọc 100.000.000 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 anh Phan Minh V khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có địa chỉ tại thôn P, xã C, 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 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 nguyên đơn anh Phan Minh V, bị đơn bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn T1 tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Bởi lẽ, anh V đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với bà T và anh T1, theo xác minh tại Công an xã C hiện nay không có mặt ở địa phương, hiện nay đang cư trú tại xã Sông Lũy, huyện Bắc Bình. Tòa án đã xác minh nơi cư trú của bà T và anh T1 tại Công an xã Sông Lũy, theo kết quả trả lời của Công an xã Sông Lũy thì tại địa phương không có ai tên Lê Thị T và Nguyễn Tấn T1 cư trú tại địa phương. Do vậy, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng: "Thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; thông báo kết quả phiên họp; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa" theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn cố tình vắng mặt, chứng tỏ bà T và anh T1 tự từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. 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 anh V, bà T và anh T1.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Phan Minh V:

[3.1]. Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 thể hiện: *Bên A bà Lê Thị T đồng ý bán cho bên B Phan Minh V diện tích khoảng 500m^2 (mặt tiền bê tông 25m, sâu 20m) tại tổ 3, thôn P, xã C, huyện Hàm Thuận Bắc. Tổng số tiền 400.000.000 đồng. Đặt cọc trước 50.000.000 đồng, còn lại*

350.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 27/5/2022. Trong vòng 60 ngày bên A phải dời mộ trả lại mặt bằng cho bên B. Bên A chịu trách nhiệm lên 100m^2 thổ cư cho bên B, bên B chịu tiền thuế phí. Trong vòng 15 ngày sau khi ra sổ sẽ tiến hành chuyển nhượng. Hợp đồng có chữ ký bên A là Lê Thị T, anh Nguyễn Tấn T1; bên B là Phan Minh V, bên C là bên làm chứng Phạm Đức Dũng.

Theo anh Phan Minh V thì các bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày, bà T phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích lên thổ cư 100m^2. Trong vòng 15 ngày sau khi được cấp giấy chứng nhận thì bà T phải làm thủ tục chuyển nhượng cho anh và di dời ngôi mộ trên đất. Như vậy mục đích các bên lập hợp đồng đặt cọc để nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên khi hết thời hạn trên thì bà T không thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc đã ký kết và cũng không thông báo cho anh V về việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã trốn tránh. Theo tài liệu anh V cung cấp thì ngày 09/02/2023, bà T và anh T1 tiếp tục ký hợp đồng nhận cọc 100.000.000 đồng của anh Lâm Quốc H (tại Đồng Nai) để bán cho anh H thửa đất trên, hợp đồng được ký tại Văn phòng thừa phát lại Bình Thuận. Theo xác minh tại ủy ban nhân dân xã C thì ngày 05/9/2023 bà Lê Thị T mới nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/9/2023, UBND xã C đã có tờ trình đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T. Hiện nay hồ sơ đang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Thuận Bắc giải quyết.

Như vậy việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà T, làm cho ông V không đạt được mục đích của hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ Điều 423 Bộ luật dân sự quy định về hủy bỏ hợp đồng:

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

b. Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

2. Vi phạm nghiệm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Do vậy, ông Phan Minh V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền đặt cọc trước là 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 27/5/2022. Mặt khác, tại tờ giấy viết tay có chữ ký của người nhận cọc Nguyễn Tấn T1 và người mua là Phan Minh V, thể hiện nội dung *Thứ ba ngày 14/6/2022 anh Nguyễn Tấn T1 (con bà Lê Thị T) nhận thêm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho mảnh đất đặt cọc tại tổ 3, thôn P, xã C, Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận. Số tiền còn lại của mảnh đất trên là 300.000.000đ (Ba Trăm triệu đồng). Tổng 2 lần nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).*

Xét ông T1 là con của bà T, quá trình đặt cọc, giao tiền cọc 02 lần thì có mặt ông T1 chứng kiến. Tại giấy viết tay ngày 14/6/2022 ông T1 có ký xác nhận tổng 02 lần nhận cọc là 100.000.000 đồng. Do vậy có căn cứ xác định bà T và anh T1 đã nhận của anh V tổng cộng 100.000.000 đồng tiền cọc.

Do hợp đồng đặt cọc bị hủy là do lỗi của bà T nên phải hoàn trả lại tiền cọc đã nhận cho anh V. Xét trong quá trình nhận cọc thì nội dung thể hiện bà T cùng anh T1 nhận của anh V 100.000.000 đồng tiền cọc. Quá trình giải quyết vụ án, bà T và anh T1 lẫn tránh không hợp tác nên không thể biết được số tiền nhận cọc trên từng người sử dụng bao nhiêu nên không có căn cứ để chia theo phần. Do vậy buộc bà T và anh T1 phải liên đới trả cho ông V số tiền cọc 100.000.000 đồng là phù hợp. Về yêu cầu phạt cọc. Anh V không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

[4]Về án phí :

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hủy hợp đồng. Bà T và anh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch yêu cầu trả lại tiền cọc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 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 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 328, 423, 427; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015

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 anh Phan Minh V

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2022 giữa bà Lê Thị T và ông Phan Minh V (hợp đồng có chữ ký của bên nhận cọc Lê Thị T, Nguyễn Tấn T1; bên đặt cọc Phan Minh V; bên làm chứng Phạm Đức Dũng).

Buộc bà Lê Thị T và anh Nguyễn Tấn T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phan Minh V số tiền đặt cọc 100.000.000 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.

*/Về án phí: Bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Lê Thị T và anh Nguyễn Tấn T1 phải liên đới chịu 5.000.000 đồng

án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Anh Phan Minh V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Phan Minh V số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014599 ngày 26/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

*/Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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

Hà Văn Hơn