

**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: 17/2024/DS-ST

Ngày: 30/5/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**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. Bà Trương Thị Hồng Tuyết

2. Bà Nguyễn Thị Kiều Trang

- 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: Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2024, 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: 221/2023/TLST- DSST ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lại Thị H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số 8, đường Nguyễn Du, KP NP, thị trấn LN, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã L T, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lại Thị H trình bày:* Ngày 27/3/2021 bà H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn D. Chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã LĐ, huyện Lộc Ninh. Diện tích 8.982,3m². Giá chuyển nhượng là 2.950.000.000đ (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày đã đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 2.450.000.000đ (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) hẹn 02 tháng sau ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao hết. Đất lúc đó đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do quá thời hạn thỏa thuận để ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 27/3/2021 và yêu cầu ông D

trả số tiền cọc 500.000.000đ. Bà H rút yêu cầu trả tiền bồi thường tiền cọc 500.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 27/3/2021 ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ với bà Lại Thị H. Chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại ấp 7, xã LD, huyện Lộc Ninh. Diện tích 8.982,3m², đất lúc đó đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Giá chuyển nhượng là 2.950.000.000đ (hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Khi lập hợp đồng đặt cọc, đã giao 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Trong vòng 60 ngày sẽ ra phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sẽ giao số tiền còn lại. Ngoài ra, thỏa thuận ngoài 60 ngày trên thời gian dao động từ 02 tháng trở đi, chứ không cố định là 60 ngày. Tuy nhiên, do việc thanh tra kiểm tra của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh, hồ sơ bị chậm giải quyết, ra sổ chậm nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Đến ngày 23/10/2022 hồ sơ đã được cấp sổ và có báo thuế, ông D yêu cầu bà H ra công chứng để hoàn tất việc chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện chuyển nhượng mà xin lại số tiền 500.000.000đ. Hiện nay đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ gồm 02 thửa. Thửa số 1234, tờ bản đồ số TĐ 2132022, diện tích 5.141,7m². Giấy chứng nhận QSDĐ số 03115, cấp ngày 23/11/2022, đứng tên Nguyễn Văn D; Thửa 1234, tờ bản đồ số 2122022, diện tích 3.623,3m², Giấy chứng nhận QSDĐ số 03116, cấp ngày 23/11/2022, đứng tên Nguyễn Văn D. Nay ông D đồng ý trả số tiền cọc 500.000.000đ cho bà H nhưng trả bằng đất, tương ứng diện tích của 500.000.000đ.

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

+ *Về thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật 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.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị H về việc bồi thường vi phạm đặt cọc số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); Đình chỉ yêu cầu của bà H về việc buộc ông Nguyễn Văn D trả số tiền phạt cọc. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông D trả cho bà Lại Thị H số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Án phí: Ông D 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: Bà Lại Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và ông Nguyễn Văn D, buộc ông D trả cho bà H số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền bồi thường vi phạm đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Do đó xác tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã L T, 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.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông D phải trả cho bà H số tiền vi phạm đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Xét yêu cầu của bà H là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc ông D trả số tiền vi phạm đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Bà H và ông D thống nhất đất hiện nay ông D đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa, ông D đồng ý trả số tiền cọc 500.000.000đ cho bà H nhưng trả bằng đất, tương ứng diện tích đất giá trị 500.000.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho bà Lại Thị H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), xét thấy: Ngày 27/3/2021, bà Lại Thị H và ông Nguyễn Văn D cùng thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất diện tích 8.982,3m², tọa lạc tại ấp 7, xã LĐ, huyện Lộc Ninh. Thời điểm đặt cọc, đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ. Đất hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ gồm 02 thửa. Thửa số 1234, tờ bản đồ số TĐ 2132022, diện tích 5.141,7m². Giấy chứng nhận QSDĐ số 03115, cấp ngày 23/11/2022, đứng tên Nguyễn Văn D; Thửa 1234, tờ bản đồ số 2122022, diện tích 3.623,3m², Giấy chứng nhận QSDĐ số 03116, cấp ngày 23/11/2022, đứng tên Nguyễn Văn D. Trong quá trình thực hiện cấp QSDĐ cho ông D, do khách quan nên chậm cấp sổ dẫn đến ông D không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H. Do đó, ông D đồng ý trả tiền cho bà H cần ghi nhận. Tuy nhiên, ông D yêu cầu trả đất tương ứng diện tích đất giá trị 500.000.000đ nhưng bà H không đồng ý. Do đó ý kiến của ông D về việc trả đất là không có cơ sở chấp nhận.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 27/3/2021 giữa bà

Lại Thị H và ông Nguyễn Văn D. Buộc ông D phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là: 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

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

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013
- 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 bà Lại Thị H.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả số tiền bồi thường vi phạm đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/3/2021 giữa bà Lại Thị H và ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất diện tích 8.982,3m², tọa lạc tại ấp 7, xã LĐ, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho bà Lại Thị H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch và 24.000.000đ (*hai mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3/ 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.

4/ 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 quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án.

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