

Bản án số: 09/2023/DSST

Ngày: 14 - 6 - 2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Văn Toàn;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Bích Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Hạnh - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 91/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất”*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15A/2023/QĐXX-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 18 ngày 31/5/2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn H, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, T.P Phổ Yên, Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Hải L, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: Số nhà 118, Phường Chí Kiên, phường Trung Vương, T.P Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

Nơi cư trú: TDP Kết Hợp, phường Tiên Phong, T.P Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt ông H, ông L; Vắng mặt ông T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn (ông Hà Văn H), người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông Hoàng Hải Long) trình bày:

Ngày 16/9/2019, ông H đặt cọc cho ông T số tiền: 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 1a, 1b (nay được chỉnh lý thành thửa số 1), thuộc tờ bản đồ số 12, diện tích 1.260 m² tài sản trên đất là một căn nhà hai tầng; địa chỉ thửa đất tại xã Tiên Phong, thị xã Phổ Yên (nay là phường Tiên Phong, thành phố Phổ Yên), tỉnh Thái Nguyên. Giấy CNQSD đất số P477591 do UBND Hện Phổ Yên (nay là thành phố Phổ Yên) cấp ngày 28/9/1999 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T.

Khi đặt cọc để mua thửa đất này, ông H và ông T đã làm Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Nguyễn Yên. Ông T đã nhận của ông H số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng là 04 tháng, nhưng hết thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc, ông T không chịu làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông H. Về thủ tục giao tiền cho ông T, ông H đã thực hiện đúng theo quy định, bởi khi nhận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất thì giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Văn T đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Yên Minh. Ông H giao tiền để ông T thực hiện giải chấp. Sau khi giải chấp đối với giấy chứng nhận, ông T không thực hiện chuyển nhượng QSD đất cho ông H mà làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Văn L đối với thửa đất đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng. Ban đầu ông H khởi kiện yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1a, 1b (nay được chỉnh lý thành thửa số 1), thuộc tờ bản đồ số 12, diện tích 1.260 m² tài sản trên đất là căn nhà hai tầng nêu trên theo Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông T đã thực hiện tặng cho con trai và làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phổ Yên. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực để tiếp tục thực hiện được. Nay ông H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 giữa ông Hà Văn H và ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả số tiền nhận cọc là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi tạm tính từ ngày 16/9/2019 đến ngày 21/10/2022 là 277.000.000đ (hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Tổng cộng số tiền ông H yêu cầu ông T phải trả là 1.077.000.000đ (một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu đồng).

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, phía nguyên đơn đã có đơn đề nghị về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi tạm tính từ ngày 16/9/2019 đến nay, chỉ yêu cầu ông T phải trả lại số tiền cọc là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), không yêu cầu ông T phải trả khoản tiền lãi 277.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn (ông Nguyễn Văn T) trình bày:

Về Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019, giữa anh Hà Văn H và ông được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Yên do công chứng viên Dương Văn P chứng thực lời chứng. Theo đó, bên đặt cọc là anh Hà Văn H, sinh năm 1973, trú tại xóm Quyết Tiến, xã Tiên Phong; bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962, trú tại xóm Kết Hợp, xã Tiên Phong (nay là tổ dân phố Quyết Tiến và tổ dân phố Kết Hợp, phường Tiên Phong). Ông xác định chữ ký của ông với anh H trên hợp đồng đặt cọc là đúng. Về nội dung đặt cọc là để chuyển nhượng thửa đất số 1a, 1b tờ bản đồ số 12, diện tích 1.260 m² (trong đó 300 m² đất ở, 960 m² đất trồng cây lâu năm), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Số tiền đặt cọc trên hợp đồng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Tuy nhiên, giao nhận trên thực tế chỉ có 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) tiền mặt. Việc giao nhận thực hiện tại Quỹ tín dụng Yên Minh thuộc phường Tiên Phong, thành phố Phố Yên, Thái Nguyên. Ông xác định ông chỉ được nhận 450.000.000đ và mục đích là vay số tiền này chứ không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi giải chấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh H. Việc vay nợ này ông và anh H chỉ thỏa thuận ngoài bằng miệng mà không L biên bản gì.

Nay anh H khởi kiện, ông xác định chỉ vay anh H số tiền 450.000.000đ nên chỉ có trách nhiệm trả số tiền 450.000.000đ và 10.000.000đ tiền lãi. Tổng cộng là 460.000.000đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng); không chấp nhận trả số tiền 800.000.000đ và tiền lãi 277.000.000đ như anh H trình bày. Việc L hợp đồng đặt cọc chỉ có mình ông thực hiện, không có sự tham gia của gia đình và các con ông. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H vẫn đang cầm của ông, ông đề nghị anh H phải trả lại cho ông trong trường hợp giải quyết yêu cầu vụ kiện. Do tính chất công việc, ông từ chối tham gia tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phố Yên phát biểu quan điểm:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 28, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý; Điều 68 về xác định tư cách tham gia tố tụng; Điều 96, 97 Bộ luật Tố tụng dân sự về xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ; Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý vụ án cho đương sự và Viện kiểm sát; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử; Điều 205, 207, 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật

*** Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:**

1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 giữa ông Hà Văn H và ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Hà Văn H số tiền nhận cọc là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền lãi tạm tính từ ngày 16/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

3. Án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Trong phần tranh luận các bên đương sự không đưa ra quan điểm đối đáp tranh luận gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên phát biểu quan điểm chấp hành pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng. Bị đơn, có hộ khẩu thường trú tại phường Tiên Phong, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Do đó, căn cứ 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[1.2]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông T. Ông T

đã trình bày ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời xác định do điều kiện công việc nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì vậy, áp dụng Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án được tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Phạm vi giải quyết vụ án: Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn ông Hà Văn H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi tạm tính từ ngày 16/9/2019 đến ngày 21/10/2022 là 277.000.000đ (hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Trước khi mở phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi tạm tính từ ngày 16/9/2019 đến nay, tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc là 277.000.000đ. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

[1.4]. Về sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành các biện pháp xác minh thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân thành phố Phổ Yên tham gia phiên tòa là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019 giữa ông H và ông T bản gốc thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được L dưới hình thức văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điểm chỉ vào văn bản. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc mặc dù không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, Hợp đồng đã được anh H và ông T thực hiện công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Yên số công chứng 606, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 16/9/2019. Vì vậy, căn cứ Điều 328, 385, 116, 119 Bộ luật dân sự năm 2015, hình thức của hợp đồng đặt cọc đã giao kết ngày 16/9/2019 giữa ông H và ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng: Nội dung trong Hợp đồng các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau không bị ép buộc, lừa dối. Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: Bên A đặt cọc cho

bên B để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện giấy chứng nhận bên B đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Yên Minh, địa chỉ: xã Tiên Phong, thị xã Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Giấy chứng nhận bên B có đặc điểm: Giấy chứng nhận số P 477591 do UBND Huyện Phố Yên cấp ngày 28/9/2019 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T, thửa đất 1a, 1b, tờ bản đồ số 12, diện tích 1260m², trong đó 300m² đất ONT; 960m² đất CLN. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc thì không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

Về mục đích của Hợp đồng: Bên A (bên đặt cọc – ông Hà Văn H) đặt cọc cho bên B (bên nhận đặt cọc – ông Nguyễn Văn T) để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bên B (bên chuyển nhượng) và bên A (bên nhận chuyển nhượng), theo đó hai thỏa thuận bên A sẽ nhận chuyển nhượng và bên B sẽ chuyển nhượng cho bên A Quyền sử dụng thửa đất số 1a, ab, tờ bản đồ số 12, theo Giấy CNQSD đất số P 477591 do UBND Huyện Phố Yên cấp ngày 28/9/1999 cho hộ ông Nguyễn Văn T, diện tích 1.260 m² (trong đó: đất ONT là 300m², đất CLN là 960m²), tài sản trên đất là 01 nhà xây hai tầng với giá chuyển nhượng thỏa thuận là **800.000.000đ** (tám trăm triệu đồng). Thời hạn thực hiện hợp đồng là 4 (bốn) tháng kể từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/01/2020. Như vậy mục đích chính được thể hiện trên hợp đồng là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 12 tại phường Tiên Phong.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc là có thật, phía bị đơn ông T xác định chữ ký, chữ viết của ông trên Hợp đồng đặt cọc là đúng nhưng giữa ông T và ông H chỉ đơn thuần là việc vay tiền, số tiền được vay thực tế là 450.000.000đ, không có việc ký hợp đồng để chuyển nhượng QSD đất như phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, quá trình tố tụng Tòa án đã ban hành Quyết định cung cấp chứng cứ số 10/QĐCCCC ngày 22/11/2022, đối với ông Nguyễn Văn T về việc cung cấp cho Tòa án văn bản thỏa thuận nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng số tiền 450.000.000đ, hoặc văn bản thỏa thuận đặt cọc đất là hình thức vay tiền. Hết thời hạn theo Quyết định cung cấp chứng cứ do Tòa án giao, nhưng ông T không xuất trình hoặc cũng không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứng minh cho quan

hệ vay mượn tài sản (tiền) và số tiền vay cụ thể là 450.000.000đ mà không phải là 800.000.000đ như trong Hợp đồng đặt cọc thể hiện.

Nguyên đơn ông Hà Văn H xác định: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019, giữa ông Hà Văn H và ông Nguyễn Văn T mục đích nhận chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản trên đất. Tuy nhiên, thời điểm đặt cọc thửa đất, ông T vẫn đang thế chấp giấy chứng nhận tại Quỹ tín dụng nhân dân Yên Minh, ông T nhận tiền để giải chấp giấy chứng nhận. Theo hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 4 tháng phải chuyển nhượng QSD đất, nhưng sau khi giải chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Yên Minh, ông T cùng gia đình thực hiện khai nhận di sản để được cấp lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông T (do vợ ông T đã chết, giấy chứng nhận mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T). Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông T, nhưng ông T đã không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông H QSD đất mặc dù theo Hợp đồng đặt cọc vẫn còn trong thời hạn mà ông T thực hiện Hợp đồng tặng cho QSD đất cho con trai là anh Nguyễn Văn L toàn bộ thửa đất số 1a và 1b (được chỉnh lý thành thửa số 1).

[2.3]. Căn cứ thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phố Yên cung cấp toàn bộ hồ sơ “*Để thừa kế quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 1a và 1b tờ bản đồ số 12 từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn T cho cá nhân ông Nguyễn Văn T và hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn L (là con trai ông T) đối với thửa đất số 1, kèm toàn bộ thủ tục tặng cho thể hiện trên Hợp đồng tặng cho L ngày 07/5/2020, phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính ngày 08/5/2020. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế L ngày 01/10/2019.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phố Yên cung cấp thông tin thấy rằng: Sau khi nhận đặt cọc bằng Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 16/9/2019, ngày 01/10/2019, gia đình ông T đã L biên bản họp gia đình gồm tất cả các con để thuộc hàng thừa kế thứ nhất (do vợ ông T đã chết) thống nhất phân chia di sản thừa kế. Theo đó đã các thành viên trong gia đình đã đồng ý cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 16/10/2019, ông T được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận QSD đất số sê ri bìa CS 623518 mang tên ông Nguyễn Văn T, thửa đất số 1 (đã được chỉnh lý thành thửa số 1, tờ bản đồ số 12) diện tích 1260m², trong đó 300m² đất ở; 960m² đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc sử dụng: *Nhận thừa kế đất có nguồn gốc công nhận QSD như giao đất có thu tiền sử dụng đất*. Như vậy, sau khi làm các thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất, giấy chứng nhận QSD đất mang tên cá nhân nhưng ông T không thực hiện chuyển nhượng thửa đất cho ông H mà ngày 07/5/2020 ông T lập Hợp đồng tặng cho QSD đất đối với con trai là anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990, trú tại TDP Kết Hợp, phường Tiên Phong. Ông T vi phạm Hợp đồng, không thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận, lỗi hoàn toàn do ông T không thực hiện đúng cam kết, hiện ông T đã tặng cho toàn bộ QSD đất cho con trai

nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Mặc dù, ông H nhiều lần tìm và yêu cầu ông T thực hiện giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông T vẫn không thực hiện và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”. Do ông Nguyễn Văn T đã vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc, nên ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn ông T phải trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ, Ông Nguyễn Văn T cho rằng Hợp đồng đặt cọc là giả tạo của hợp đồng vay, thực chất ông chỉ vay ông H 450.000.000 đ. Tuy nhiên, ông T không xuất trình được các chứng cứ để chứng minh đó là khoản tiền vay ông H thông qua hợp đồng đặt cọc. Do vậy, không có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc là giả tạo.

[4]. Ngoài ra ông T còn trình bày: Hiện nay ông H đang tạm giữ GCNQSD đất của ông, ông đề nghị ông H phải trả cho ông trong trường hợp Tòa án giải quyết vụ kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng trong quá trình giải quyết ông T không có yêu cầu phản tố hoặc có yêu cầu độc L về nội dung này, cũng tại phiên toà ông H khẳng định ông không quản lý cũng không biết giấy chứng nhận QSD đất của ông T ở đâu. Do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết việc đòi lại giấy chứng nhận QSD đất trong vụ án, giành quyền khởi kiện cho ông T trong vụ kiện dân sự khác khi có đơn khởi kiện nội dung này.

[5]. Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thành Phố Yên tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 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” có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2017.

Ông Hà Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) tại biên lai thu số 0002436 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền phải trả trong hợp đồng đặt cọc ($800.000.000đ = 20.000.000đ + 4\%$ phần vượt quá 400.000.000đ), án phí phải nộp là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng).

[7]. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

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, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn H về việc yêu cầu trả lãi suất đối với khoản tiền nhận đặt cọc 277.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Văn T (do ông H rút yêu cầu).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn H đối với ông Nguyễn Văn T về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2019, về việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hà Văn H và ông Nguyễn Văn T (số công chứng số 606, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 16/9/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Yên) đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 12, diện tích 1260m² đất.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Hà Văn H, trú tại TDP Quyết Tiến, phường Tiên Phong, Tp Phổ Yên số tiền đặt cọc đã nhận là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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. **Về án phí:** Ông Hà Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) tại biên lai thu số 0002436 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (ông H, ông L) tại phiên tòa. Báo cho biết, những người có mặt

tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Vắng mặt bị đơn (ông T) tại phiên tòa. Báo cho biết, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND thành phố Phổ Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phổ Yên;
- UBND P Tiên Phong, TP Phổ Yên, TN;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Đường sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hà