TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC TRỌNG** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày : 03 – 3 – 2023
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 ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Ông **Nguyễn Đăng Vương**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông **Cao Đình Nhân**

- Ông **Lê Văn Hoàng**

- *Thư ký phiên tòa*: ông Mai Vũ Hoài Phương – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Trọng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa* có ông Phạm Văn Bảng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Trọng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 246/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Lê Đình D, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: Số G đường L, tổ P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*** Bị đơn**: 1/ Vợ chồng ông Lô Viết H, sinh năm 1961.

Bà Hoàng Mộng Thu L, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: tổ S thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

2/ Bà Lô Hoàng N, sinh năm 1982.

Nơi cư trú: tổ S thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

3/ Bà Lô Hoàng Nh, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: tổ S thôn N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

(Ông D, bà L có mặt; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Lê Đình D thì:** Vào ngày 22/5/2021 giữa ông và vợ chồng bà Hoàng Mộng Thu L, ông Lô Viết H cùng các con của bà L, ông H là bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc các thửa 1501, 1502, 1503 tờ bản đồ số 13 xã L. Theo đó số tiền đặt cọc là 800.000.000đồng ông đã giao đủ vào ngày 24/5/2021, thời hạn đặt cọc 12 tháng để nhận chuyển nhượng hai lô đất A9, A10 chiều rộng mỗi lô 5m x 32m với giá 1.200.000.000đ đã được dự kiến tách thửa theo họa đồ do Công ty TNHH P lập ngày

01/3/2021. Theo hợp đồng trách nhiệm làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bên chuyển nhượng tuy nhiên hết 12 tháng và cho đến nay bên chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành thủ tục pháp lý để giao đất cho ông. Theo ông được biết thì phần đất trên hiện nay không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa để chuyển nhượng nên vợ chồng bà L không làm được thủ tục để chuyển nhượng cho ông.

Nay ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021 và yêu cầu vợ chồng ông H, bà L cùng các con Lô Hoàng N, Lô Hoàng Nh trả cho ông số tiền đã nhận đặt cọc là 800.000.000đồng và lãi suất từ ngày 22/5/2021 đến nay theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

*** Còn theo bị đơn bà Hoàng Mộng Thu L trình bày**: Đúng là vào ngày 22/5/2021 giữa vợ chồng ông bà cùng các con là Lô Hoàng N, Lô Hoàng Nh có thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc các thửa 1501, 1502, 1503 tờ bản đồ số 13 xã L cho ông Lê Đình D. Ông D đã giao số tiền 800.000.000 đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng hai lô đất A9, A10 chiều rộng mỗi lô 5m x 32m với giá 1.200.000.000đ đã được dự kiến tách thửa theo họa đồ do Công ty TNHH P lập ngày 01/3/2021. Theo hợp đồng trách nhiệm làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bên chuyển nhượng tuy nhiên do nhà nước không cho phép tách thửa nên đến nay vẫn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa để làm hợp đồng chuyển nhượng đất được.

Nay qua yêu cầu của ông D đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021 và buộc vợ chồng ông bà cùng các con là Lô Hoàng N, Lô Hoàng Nh trả số tiền đã nhận đặt cọc là 800.000.000đồng và lãi suất 15%/năm từ ngày 22/5/2021 đến nay thì bà đồng ý. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Đối với các đồng bị đơn là ông Lô Viết H, bà Lô Hoàng N, Lô Hoàng Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không lý do. Tại phiên tòa hôm nay ông Lô Viết H, bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Lê Đình D và bà Hoàng Mộng Thu L có mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu của mình về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự tham gia tố tụng và có ý kiến quan điểm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 luận và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào ngày 22/5/2021 giữa ông Lê Đình D và vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L, cùng các con là bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc các thửa 1501, 1502, 1503 tờ bản đồ 13 xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông D đã giao 800.000.000đồng tiền đặt cọc nhưng đến nay việc chuyển nhượng đất không thực hiện được. Nay ông D khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà L cùng bà N, bà Nh trả lại số tiền đã đặt cọc là 800.000.000đồng và lãi suất từ ngày 22/5/2021 đến nay. Do vậy xác định đây là vụ án kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Lê Đình D và bị đơn là vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L; bà Lô Hoàng N; bà Lô Hoàng Nh. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Đức Trọng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay ông Lô Viết H, bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H, bà N, bà Nh là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định: vào ngày 22/5/2021 ông Lê Đình D có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L, bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh. Các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 800.000.000đồng để chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc các thửa 1501, 1502, 1503 tờ bản đồ 13 xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng, thời hạn đặt cọc 12 tháng kể từ ngày 22/5/2021. Phần đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng được thể hiện là 02 lô A9, A10 theo họa đồ dự kiến tách thửa do Công ty TNHH P lập ngày 01/3/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 24/5/2021 ông D đã giao cho bên chuyển nhượng số tiền 800.000.000đồng nhưng hết thời hạn thỏa thuận đặt cọc và cho đến nay việc chuyển nhượng không thực hiện được do việc phân lô tách thửa không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có xảy ra trong thực tế, khi thỏa thuận đặt cọc các bên chỉ dựa trên họa đồ do Công ty TNHH P lập ngày 01/3/2021 chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để thỏa thuận đặt cọc đối với lô A9, A10. Trên thực tế hiện nay các thửa 1501, 1502, 1503 tờ bản đồ 13 tại xã L vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép phân lô, tách thửa. Như vậy đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021 đối với 02 lô A9, A10 về mặt pháp lý là không có trên thực tế, dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự ông D, bà L có mặt và thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2021, bên nhận cọc thống nhất hoàn trả lại số tiền 800.000.000đồng đã nhận cọc và thanh toán số tiền lãi của số tiền cọc 800.000.000đồng đã nhận với mức lãi suất 15%/năm từ ngày 22/5/2021 đến nay tính tròn trong vòng 21 tháng là 210.000.000đồng. Do vậy Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình D, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2021 giữa ông D và vợ chồng ông H, bà L, bà N, bà Nh là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông H, bà L, cùng bà N, bà Nh có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Đình D 1.010.000.000đồng là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đồng là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên mỗi bên đương sự phải chịu ½ khoản chi phí tố tụng này. Ông D đã tạm ứng 1.000.000đồng chi phí tố tụng nên vợ chồng ông H, bà L, cùng bà N, bà Nh có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông D 500.000đồng tiền chi phí tố tụng.

[6] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Lô Viết H, sinh năm 1961 và có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 357, 408, 468 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn là ông Lê Đình D.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/5/2021 giữa ông Lê Đình D và vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L, cùng bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L, cùng bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Đình D 1.010.000.000đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng).

Vợ chồng ông Lô Viết H, bà Hoàng Mộng Thu L, cùng bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê Đình D 500.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

2/ Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lô Viết H, buộc bà Hoàng Mộng Thu L, cùng bà Lô Hoàng N, bà Lô Hoàng Nh có trách nhiệm liên đới phải chịu 31.725.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Đình D 30.300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0008147 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án không trả hết số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo, riêng ông H, bà N, bà Nh vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng
- VKSND huyện, tỉnh
- Chi cục THADS huyện
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Đăng Vương