

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
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: 06 - 7 - 2023
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
dân sự có đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Ngân;
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Bà Nguyễn Thị Chinh;
2/ Ông Lê Văn Hiến.

Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Mỹ Dung** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Duy Lợi** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐ - DS ngày 12 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2023/QĐST – DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm: 1982; Địa chỉ: **Tổ A khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp: ông **Nông Minh Đ**, sinh năm: 1977; Địa chỉ: **4 L, H, T, thành phố Hồ Chí Minh.** (Theo văn bản ủy quyền số 579, quyền số 02/2023 TP/CC/HĐGD do Văn phòng công chứng **Trương Lê Nguyên T** chứng nhận vào ngày 20/02/2023).

Bị đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm: 1967, bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968; Địa chỉ: **số G thôn S, xã Đ, huyện Đ, Lâm Đồng.**

Người đại diện hợp pháp: ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm: 1992; Địa chỉ: **A T, phường D, thành phố Đ, Lâm Đồng.** (Theo văn bản ủy quyền số 282, quyền số 01/2023 – SCT/CK, CD do **Văn phòng C** chứng nhận ngày 14/4/2023).

(Ông **Đ**, ông **T1** có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2023 của nguyên đơn ông **Nguyễn Thành N** cùng các lời khai tiếp theo trong quá trình làm việc của người đại diện theo ủy quyền ông **Nông Minh Đ** trình bày:

Vào ngày 29/3/2022 ông Nguyễn Thành N ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H thửa đất có diện tích 4.215m² thuộc thửa 219 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 607687 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/7/1999 cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc H với giá 7.600.000.000đ. Thời hạn đặt cọc theo Điều 4 của Hợp đồng là “*Thời hạn đặt cọc là: 90 ngày tính từ ngày hai bên giao nhận tiền đặt cọc. ...*”. Trong thời hạn 90 ngày trên, vợ chồng bà L, ông H có trách nhiệm điều chỉnh, cập nhập đường đi theo hiện trạng và tách sổ gốc thành sổ nhỏ. Tiến hành các thủ tục đo đạc để xác định diện tích thực tế và số lượng sổ được tách ra. Số lượng sổ được tách dự kiến từ 05 đến 08 sổ (không dưới 05 sổ) và tất cả các sổ được tách ra đều thể hiện diện tích đất ở ONT tối thiểu là 72m². Trong hợp đồng cũng quy định trường bất khả kháng việc phân lô tách thửa bị đình chỉ do điều chỉnh quy hoạch hoặc chủ trương mới của chính phủ về việc phân lô tách thửa, hai bên cùng bàn bạc, thỏa thuận để đi đến giao kết chung để giải quyết, nếu có vấn đề phát sinh hai bên phải thông báo cho nhau để khắc phục hoặc thỏa thuận thay đổi thời hạn đặt cọc.

Đến nay đã quá thời hạn đặt cọc nhưng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc H vẫn không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và cũng không có bất kỳ thông báo gì về lý do việc ký kết hợp đồng bị chậm so với thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ghi rõ: “*Nếu bên B (bà L, ông H) không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng này, bên B phải hoàn trả tiền đặt cọc cho bên A (ông Nguyễn Thành N) và phải trả thêm cho bên A số tiền phạt cọc gấp 2 lần số tiền bên A đã thanh toán cho bên B*”.

Để bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình, ông Nguyễn Thành N đã nhiều lần báo cho vợ chồng bà L ông H gặp nhau để bàn bạc đưa ra phương án giải quyết nhưng bà L ông H không có thiện chí. Vì vậy ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Thành N với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H. Yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền cọc là 4.180.000.000đ và số tiền phạt cọc là 4.180.000.000đ. Tổng số tiền ông N yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ trả là 8.360.000.000đ (Tám tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng). Yêu cầu trả ngay một lần sau khi có bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Đại diện bị đơn theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc H xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 29/3/2022 để thỏa thuận bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 4.215m² thuộc thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 thị trấn T theo giấy chứng nhận QSD đất số O 607687 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/7/1999 với giá 7.600.000.000đ và theo nội dung bản hợp đồng đặt cọc, bị đơn có nhận số tiền

cọc là 3.700.000.000đ; sau đó bị đơn cũng nhận thêm nhiều lần tiền do nguyên đơn chuyển khoản để các bên thực hiện hợp đồng; tổng số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 4.180.000.000đ. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn có nộp hồ sơ thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng hồ sơ bị ngưng lại do Quyết định số 01/QĐ- CCTHADS ngày 18/11/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương và hiện nay bị đơn cũng đã xin rút lại hồ sơ xin cấp đổi.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn theo ủy quyền rút một phần yêu cầu về nội dung yêu cầu phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/3/2022. Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 4.180.000.000đ và yêu cầu phạt cọc số tiền 3.700.000.000đ. Tổng số tiền yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 7.880.000.000đ.

Đại diện bị đơn theo ủy quyền trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận 4.180.000.000đ. Về yêu cầu phạt cọc, bị đơn không đồng ý vì cho rằng việc chậm thời gian so với thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc là do việc điều chỉnh tách thửa đất gặp trở ngại khách quan do chính sách của UBND tỉnh L về việc tạm ngưng một số trường hợp tách thửa trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn rất có thiện chí thực hiện việc nộp hồ sơ điều chỉnh tách thửa đất chuyển nhượng cho nguyên đơn bằng việc ngày 31/3/2022 và ngày 11/8/2022 bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho người thứ ba thay mặt bị đơn liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi, tách thửa diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên việc đo đạc tách thửa bị chậm so với thời hạn, việc này bị đơn cũng có báo cho nguyên đơn biết. Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để tiến hành xác minh thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh bị đơn có nộp hồ sơ yêu cầu đo vẽ tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Thực hiện việc đối chất giữa ông N với vợ chồng ông H, bà L về việc ông N có biết việc ông H, bà L có nộp hồ sơ tách thửa đất nhưng bị chậm do thủ tục hành chính.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương:

+ Về thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 328, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTCQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 4.180.000.000đ; chấp nhận yêu cầu phạt cọc, buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc H,

bà **Nguyễn Thị L** trả số tiền phạt cọc 3.700.000.000đ. Tổng số tiền buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là 7.880.000.000đ; giải quyết án phí 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận và yêu cầu phạt cọc nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng có đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự và Điều 328 Bộ luật Dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại **thôn S, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng** nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc, yêu cầu hội đồng xét xử chấp nhận số tiền phạt cọc 3.700.000.000đ. Xét thấy, việc xin rút một phần yêu cầu phạt cọc của đại diện nguyên đơn thuộc phạm vi ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử chấp nhận việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn.

[2.2] Xét hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 29/3/2022 do nguyên đơn cung cấp thấy rằng:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Các bên đã ký, ghi rõ họ tên xác nhận. Bên đặt cọc đã ghi rõ nội dung “đã nhận đủ tiền”. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải công chứng, chứng thực nên về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có ý kiến gì về việc bị ép buộc, lừa dối khi xác lập hợp đồng. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái với đạo đức và xã hội. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 có hiệu lực pháp luật ràng buộc trách nhiệm với các bên tham gia giao kết.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các bên đương sự đều thống nhất xác nhận ngày 29/3/2022 hai bên đã giao kết ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, ông **N** đặt cọc cho ông **H** bà **L** số tiền 3.700.000.000đ để thỏa thuận bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 4.215m² thuộc thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 **thị trấn T** theo giấy chứng nhận QSD đất số O 607687 do **UBND huyện Đ** cấp ngày 27/7/1999 với giá 7.600.000.000đ. Đại diện bị đơn cũng xác nhận, bị đơn đã nhận tổng số tiền 4.180.000.000đ để đảm

bảo giao kết và thực hiện hợp đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo biên bản xác minh ngày 27/3/2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương cho thấy ngày 21/02/2023 Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương đã ban hành quyết định số 08/QĐ – CCTHADS về việc kê biên quyền sử dụng tổng diện tích đất 5.367m² trong đó có thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận QSD đất số O 607687 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/7/1999 để đảm bảo thi hành các bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật đối với vợ chồng ông H, bà L. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.215m² thuộc thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 thị trấn T theo giấy chứng nhận QSD đất số O 607687 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/7/1999 đến nay không thể thực hiện được. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

[2.3.2] Về yêu cầu trả lại số tiền cọc và phạt cọc:

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành N và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L là có thật, thể hiện vào hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022. Theo hợp đồng đã giao kết, ông N đặt cọc cho ông H, bà L số tiền 3.700.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 4.215m² thuộc thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 thị trấn T theo giấy chứng nhận QSD đất số O 607687 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/7/1999 với giá 7.600.000.000đ. Theo nội dung bản hợp đồng, trong thời hạn 90 ngày tính từ ngày hai bên giao nhận tiền đặt cọc, ông H, bà L có trách nhiệm điều chỉnh, cập nhập đường đi theo hiện trạng và tách sổ gốc thành 05 đến 08 sổ và tất cả các sổ được tách ra đều thể hiện diện tích đất ở ONT tối thiểu là 72m². Bản hợp đồng cũng quy định trường hợp bất khả kháng việc tách sổ bị đình chỉ do điều chỉnh quy hoạch hoặc chủ trương mới của Chính phủ về phân lô tách thửa, hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận để đi đến giao kết chung để giải quyết. Nếu có vấn đề phát sinh, hai bên phải thông báo cho nhau để khắc phục hoặc thỏa thuận thay đổi thời hạn đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N đã thực hiện nghĩa vụ của mình là giao đủ số tiền 3.700.000.000đ cho ông H, bà L và sau đó ngày 30/3/2022 tiếp tục tạm ứng thêm số tiền 200.000.000đ. Việc giao dịch chuyển tiền đều thực hiện bằng hình thức chuyển khoản, cụ thể ngày 29/3/2022 ông N đã chuyển khoản cho ông H bà L số tiền 3.700.000.000đ vào số tài khoản 214704070002175 của Công ty V tại ngân hàng TMCP phát triển thành phố H; ngày 30/3/2022 ông H, bà L chỉ định chuyển khoản tiền đặt cọc vào số tài khoản 5536689999 của con gái Trần Thị Kim H1. Vợ chồng ông H, bà L ký và xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc ngày 29/3/2022 là 3.700.000.000đ và tạm ứng ngày 30/3/2022 là 200.000.000đ; tổng số tiền đã nhận trong hai ngày 29/3/2022 và 30/3/2022 là 3.900.000.000đ. Tiếp theo trong quá trình thực hiện hợp đồng, theo yêu cầu của ông H bà L, nguyên đơn đã tiếp tục chuyển tiền cho ông H bà L tổng số tiền 280.000.000đ; cụ thể vào ngày 04/8/2022 số tiền 50.000.000đ; ngày 23/8/2022 số tiền 30.000.000đ; ngày 11/11/2022 số tiền 10.000.000đ; ngày

18/11/2022 số tiền 190.000.000đ. Tổng số tiền ông **N** đã chuyển khoản cho ông **H** bà **L** để đặt cọc và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.180.000.000đ. Việc này cũng được đại diện bị đơn xác nhận vợ chồng ông **H** bà **L** đã nhận của ông **N** tổng số tiền 4.180.000.000đ và bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.180.000.000đ tuy nhiên không đồng ý phạt cọc, bị đơn cho rằng lỗi không thuộc về bị đơn mà do trở ngại khách quan trong quá trình thực hiện việc điều chỉnh cấp đổi, tách thửa đất và do quyết định số 01 ngày 18/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương nên Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** đã ra quyết định tạm ngừng đối với hồ sơ xin điều chỉnh đất của ông **H**, bà **L**.

Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ để yêu cầu Chi nhánh **Văn phòng đất đai huyện Đ** trả lời nội dung: Từ tháng 4/2022, vợ chồng ông **H**, bà **L** có nộp hồ sơ xin điều chỉnh, cấp đổi, tách thửa đối với diện tích đất 4.215m² thuộc thửa 219 tờ bản đồ số 21 theo GCNQSD đất số O 607687 hay không?

Căn cứ công văn số 103/CNĐDU ngày 20/3/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** trả lời cho thấy: vào ngày 11/11/2022 Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** tiếp nhận hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **H** bà **L** đối với thửa đất 219 tờ bản đồ số 21 **thị trấn T**; ngày 18/11/2022, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** nhận được quyết định số 01/QĐ – CCTHADS ngày 18/11/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương “Về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông **H**, bà **L**”. Căn cứ quyết định 01/QĐ – CCTHADS ngày 18/11/2022 nêu trên, ngày 22/11/2022, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** đã phát hành thông báo số 16732/TB – CNĐDU về việc tạm ngừng hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **H**, bà **L**; ngày 10/01/2023, Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** nhận được đơn xin rút hồ sơ đối với hồ sơ cấp đổi của ông **H**, bà **L** nộp ngày 11/11/2022. Như vậy cho thấy, từ sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 đến ngày 11/11/2022 bị đơn mới nộp hồ sơ xin điều chỉnh cấp đổi và cũng không có bất kỳ thông báo nào từ phía cơ quan chức năng trả hồ sơ về việc tạm ngưng việc cấp đổi giấy chứng nhận do chủ trương về hạn chế việc tách thửa của **UBND tỉnh L**. Việc đại diện bị đơn trình bày là không có cơ sở.

Theo nội dung bản hợp đồng đặt cọc thì thời hạn để bị đơn thực hiện thủ tục nộp hồ sơ xin cấp đổi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90 ngày kể từ ngày bị đơn nhận số tiền đặt cọc (tức thời hạn tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/6/2022 bị đơn phải hoàn thành các thủ tục điều chỉnh cấp đổi giấy chứng nhận để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), tuy nhiên mãi đến ngày 11/11/2022 bị đơn mới nộp hồ sơ xin cấp đổi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có tình không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Việc cơ quan chức năng tạm ngưng hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **H**, bà **L** không liên quan đến thủ tục hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà liên quan đến nghĩa vụ trả nợ

của ông H, bà L đối với các bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Các bản án này phát sinh sau hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó, hội đồng xét xử nhận thấy việc cơ quan chức năng tạm ngưng hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L không phải là lý do khách quan để miễn trừ quy định phạt cọc. Lỗi này hoàn toàn thuộc về bị đơn.

Đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc là giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, mặc dù ông N đã nhiều lần liên hệ đề các bên thỏa thuận thương lượng tìm hướng giải quyết nhưng bị đơn cố tình né tránh. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định lỗi trong vụ án này hoàn toàn thuộc về bị đơn vì đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ghi rõ: “Nếu bên B (bà L, ông H) không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng này, bên B phải hoàn trả tiền đặt cọc cho bên A (ông N) và phải trả thêm cho bên A số tiền phạt cọc gấp 02 lần số tiền bên A đã thanh toán cho bên B” Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/3/2022 và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 4.180.000.000đ và phạt cọc số tiền 3.700.000.000đ; tổng số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán là 7.780.000.000đ, thời gian trả sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành N với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L; buộc ông H, bà L hoàn trả cho ông N số tiền đã nhận là 4.180.000.000đ và số tiền phạt cọc 3.700.000.000đ; tổng số tiền bị đơn ông H, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông N là 7.780.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[4]. Việc đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để điều tra thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh bị đơn có nộp hồ sơ yêu cầu đo vẽ tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn. Thực hiện việc đối chất giữa ông N với vợ chồng ông H, bà L về việc ông N có biết việc ông H, bà L có nộp hồ sơ tách thửa đất nhưng bị chậm do thủ tục hành chính là không cần thiết. Nghĩa vụ chứng minh thuộc về đương sự, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng Dân sự quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Đến thời điểm xét xử vụ án, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập đã phù hợp với quy định của bộ luật tố tụng Dân sự. Do đó, yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của đại diện bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2022 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thành N với bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L.

2.2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền đã nhận là 4.180.000.000đ và số tiền phạt cọc 3.700.000.000đ; tổng số tiền bị đơn ông H, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành N là 7.780.000.000đ (Bảy tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng), thời hạn trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và 115.780.000đ án phí dân sự sơ thẩm về trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc; tổng cộng bị đơn phải chịu 116.080.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.180.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009211 ngày 24/02/2023 và 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009353 ngày 11/5/2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm.

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, 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:

- Tòa án tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Đơn Dương;
- THA dân sự huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Kim Ngân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Kim Ngân

