TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2018/DS-ST
Ngày: 09-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Vui;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 09/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2018/QĐXXST-DS ngày 28/9/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn L, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Tấn Q– Chức vụ: Chi cục trưởng là người đại diện theo pháp luật. Ông Q ủy quyền tham gia tố tụng giải quyết vụ án cho ông Phan Minh C1- Chấp hành viên, văn bản ủy quyền số 982/QĐ-CCTHADS ngày 27/9/2018.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông Trần Văn D có mặt. Bị đơn ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần hai không lý do. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là ông C1 có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2018, các bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:***

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thông qua ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D là người môi giới (cò đất) nên ông Trần Văn D đã gặp vợ chồng ông L và bà C để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 19/12/2016, tại nhà của L và bà C, ông Trần Văn D cùng với vợ chồng ông L và bà C đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 1,7 ha cùng tài sản trên đất với số tiền 1.580.000.000 đồng. Để thể hiện nội dung thỏa thuận, hai bên đã thống nhất lập "giấy đặt cọc bán đất cao su", cùng ký tên xác nhận và có ông Nguyễn Văn D1 làm chứng rồi giao lại cho ông Trần Văn D cất giữ. Do tại thời điểm lập hợp đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên các bên không ghi cụ thể diện tích đất là bao nhiêu, thuộc thửa đất, tờ bản đồ nào. Sau này, khi thực hiện đáo hạn, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về thì ông Trần Văn D biết được phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng được UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00130 QSDĐ/QĐ-UB ngày 10/5/2001 cho hộ ông bà Đào Văn L chỉ có diện tích 15.915 m^2 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện D, tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất.

Theo thỏa thuận ngày 19/12/2016, ông D đặt cọc trước cho ông L và bà C số tiền 100.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời gian 20 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc thì ông L và bà C phải thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng thì ông D sẽ giao hết số tiền còn lại cho ông L và bà C, chi phí làm thủ tục ông Trần Văn D chịu. Theo thỏa thuận, nếu bên mua (bên nhận chuyển nhượng) không mua thì sẽ mất cọc, bên bán (bên chuyển nhượng) không bán thì một đền gấp đôi. Sau đó, ông L và bà C đến nhà ông D, yêu cầu được nhận thêm 02 lần tiền nữa, tổng cộng là 400.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 19/12/2016, ông D giao số tiền 100.000.000 đồng; ngày 30/12/2016, ông D giao số tiền 240.000.000 đồng và ngày 05/01/2017, ông D giao số tiền 60.000.000 đồng. Những lần nhận tiền nêu trên, ông L và bà C cùng ký tên xác nhận vào mặt giấy phía sau của "giấy đặt cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 và đều có ông Nguyễn Văn D1 làm chứng. Đồng thời, ông L và bà C đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 10/5/2001 cho hộ ông bà Đào Văn L cho ông D cất giữ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 11/01/2017 thì ông L và bà C giao nhà, đất và tài sản chuyển nhượng cho ông D sử dụng. Nhiều lần ông D yêu cầu ông L và bà C thực hiện việc chuyển nhượng và giao đất nhưng ông L và bà C không thực hiện được.

Nay, ông L và bà C nợ tiền của nhiều người nên phần đất và tài sản thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ban hành Quyết định số 86/QĐ-CCTHADS ngày 09/5/2017 cưỡng chế kê biên và đến ngày 16/6/2017 đã tiến hành kê biên tài sản của ông L và bà C. Trước đây, ông D có ý kiến sẽ thanh toán số tiền còn lại cho những người được thi hành án để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L và bà C nhưng không được sự đồng ý của những người được thi hành án.

Do, ông L và bà C không thể tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng theo "giấy đặt cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 đã ký nên ông D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ "giấy đặt cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 đã ký giữa ông Trần Văn D với ông L và bà C, đồng thời yêu cầu ông L và bà C phải thanh toán lại cho ông D số tiền 400.000.000 đồng đã nhận. Riêng, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông D đang là người giữ, ông D sẽ giao trả lại cho vợ chồng ông L và bà C trong quá trình thi hành án hoặc giao nộp cho cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn ông D giao nộp: 01 đơn khởi kiện ngày 26/01/2018 của ông D; 01 bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông D; 01 bản photo giấy đặt cọc bán cao su cạo ngày 19/12/2016; 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 10/5/2001 cho hộ (ông, bà) Đào Văn L; bản tự khai ngày 26/01/2018 và ngày 11/9/2018 của ông D; 01 Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 65/2017/QĐST-DS ngày 19/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

**** Tại biên bản làm việc ngày 10/8/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị C có ý kiến:***

Ông L và bà C có mối quan hệ là vợ chồng. Thông qua ông Nguyễn Văn D1 thì ông L và bà C có biết ông Trần Văn D. Ngày 19/12/2016, ông L và bà C với ông Trần Văn D có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1,7 ha, tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 và cây cao su trên đất với trị giá 1.580.000.000 đồng. Phần đất trên được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB ngày 10/5/2001 cho hộ (ông, bà) Đào Văn L đứng tên. Do, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được ông L và bà C thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên "giấy đặt cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 các bên không ghi cụ thể vị trí và diện tích thửa đất. Ngay sau khi thỏa thuận xong, ông D giao cho ông L và bà C số tiền 100.000.000 đồng; tiếp đó ngày 30/12/2016, ông D giao số tiền 240.000.000 đồng và ngày 05/01/2017 ông D giao tiếp số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi nhận tổng số tiền

đặt cọc là 400.000.000 đồng, ông L và bà C đã thực hiện thủ tục đáo hạn Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông D để thực hiện thủ tục sang tên. Tuy nhiên, ông L và bà C có nợ tiền của nhiều người nên các chủ nợ đến UBND xã M yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D, bà C đồng ý hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng theo "giấy đặt cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 và đồng ý trả cho ông Trần Văn D số tiền 400.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng và tài liệu chứng cứ đã thu thập được để bị đơn bà C biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng bà C vắng mặt suốt quá trình tố tụng không lý do.

**** Bị đơn ông Đào Văn L có ý kiến:***

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng và tài liệu chứng cứ đã thu thập được để bị đơn ông L biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng ông L vắng mặt suốt quá trình tố tụng không lý do, Tòa án không thu thập được ý kiến của ông L.

**** Tại văn bản số 101/CCTHA ngày 24/01/2018 và văn bản số 961/CCTHA ngày 27/9/2018 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 08/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có ý kiến:***

Căn cứ các quyết định giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng, căn cứ vào đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã thực hiện các thủ tục thi hành án và đã tiến hành kê biên tài sản của ông L và bà C là quyền sử dụng đất có diện tích 16.409,8 m^2 (trong đó có 100 m^2 đất ONT + 15.809,7 m^2 đất CLN + 503,1 m^2 đất HLATĐB) thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện D cùng toàn bộ tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB ngày 10/5/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông bà Đào Văn L.

Trong quá trình thực hiện việc kê biên tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng biết được ông L và bà C đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D. Sau đó, ông D đã liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng để được chuyển giao toàn bộ số tiền còn lại cho những người được thi hành án để ông Dũng được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng người được thi hành án không chấp nhận.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã ban hành Quyết định số 86/QĐ-CCTHADS ngày 09/5/2017 cưỡng chế kê biên và đến ngày 16/6/2017 đã tiến

hành kê biên tài sản của ông L và bà C. Sau khi kê biên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đã hợp đồng với Công ty Cổ phần định giá Đ để thẩm định giá và ký hợp đồng với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản CL để đưa tài sản ra bán đấu giá. Do, TAND huyện Dầu Tiếng đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc) giữa ông Trần Văn D với ông L và bà C đối với tài sản mà Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu T đã hoãn thi hành án cho đến nay.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định việc kê biên, bán đấu giá tài sản của ông L và bà C là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết vụ án theo quy định nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án và án phí nộp Ngân sách nhà nước.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2018, người làm chứng là ông Nguyễn Văn D1 trình bày:***

Giữa ông Nguyễn Văn D1 với vợ chồng ông L và bà C cũng như ông Trần Văn D có mối quan hệ quen biết. Biết được việc ông L và bà C có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Nguyễn Văn D1 đã giới thiệu cho ông Trần Văn D đến gặp vợ chồng ông L và bà C để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 19/12/2016, vợ chồng ông L và bà C đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn D phần đất có diện tích khoảng 1,7 ha cùng tài sản trên đất, sau này đối chiếu lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có diện tích 15.915 m^2 thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 09, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 10/5/2001 cho hộ ông bà Đào Văn L, giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng. Ngày 19/12/2016, các bên thống nhất lập "giấy đặc cọc bán đất cao su" tại nhà ông L, văn bản được thông qua, ông Trần Văn D, ông L, bà C và ông Nguyễn Văn D1 cùng ký tên xác nhận. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại thời điểm các bên thỏa thuận đang được ông L và bà C thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn. Cùng ngày 19/12/2016, ông Trần Văn D đã giao cho ông L và bà C số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Sau đó ngày 30/12/2016, ông L và bà C tiếp tục nhận của ông Trần Văn D số tiền 240.000.000 đồng để nhằm mục đích đáo hạn Ngân hàng. Sau khi làm thủ tục đáo hạn xong, ông L và bà C giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Trần Văn D liên hệ cơ quan chức năng thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 05/01/2017, ông Trần Văn D tiếp tục giao cho ông L và bà C số tiền 60.000.000 đồng để trả nợ cho người khác. Tổng số tiền ông L và bà C nhận từ ông Trần Văn D là 400.000.000 đồng, các lần giao nhận tiền giữa hai bên đều có sự có mặt của ông Nguyễn Văn D1, ông D ký tên xác nhận vào "giấy đặc cọc bán đất cao su" với tư cách người làm chứng.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Khanh) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn D có mặt; bị đơn ông L và bà C được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần hai không lý do; đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt; người làm chứng là ông Nguyễn Văn D1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)". Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị, khắc phục. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn D có mặt, bị đơn ông L và bà C được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt, người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2018 cũng như tại phiên tòa, ông D yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo "giấy đặc cọc bán đất cao su" ngày 19/12/2016 giữa ông D với ông L và bà C, đồng thời yêu cầu ông L và bà C phải thanh toán lại số tiền cọc 400.000.000 đồng đã nhận. Xét thấy, bị đơn có nơi cư trú tại ấp L, xã M, huyện D và tài sản tranh chấp tọa lạc địa chỉ nêu trên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện D theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)".

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D:

[3.1] Ngày 19/12/2016, ông Trần Văn D với ông L và bà C có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thể hiện dưới hình thức "giấy đặc cọc bán đất cao su" với diện tích khoảng 1,7ha, trị giá 1.580.000.000 đồng và đã giao tổng tiền cọc là 400.000.000 đồng. Ông Trần Văn D cung cấp chứng cứ là "giấy đặc cọc bán đất cao su" lập ngày 19/12/2016, quá trình làm việc bà C và người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 xác định nội dung thỏa thuận, số tiền đã nhận là đúng nên "giấy đặc cọc bán đất cao su" lập ngày 19/12/2016 được xác định là chứng cứ của vụ án.

[3.2] Xem xét tài liệu chứng cứ là "giấy đặc cọc bán đất cao su" lập ngày 19/12/2016 và ý kiến trình bày ông Trần Văn D, ý kiến của bà C và ý kiến của người làm chứng Nguyễn Văn D1 thì ông L và bà C có trách nhiệm giao giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Văn D trong thời gian khoảng 20 ngày (ngày 11/01/2017) nhưng cho đến nay ông L và bà C vẫn không thực hiện được. Nguyên nhân, hiện ông L và bà C có nghĩa vụ thanh toán nhiều khoản nợ cho người khác nên tài sản thỏa thuận chuyển nhượng đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 86/QĐ-CCTHADS ngày 09/5/2017. Như vậy, việc không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên là do lỗi của phía ông L và bà C. Ông Trần Văn D không có lỗi trong việc không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng này. Do đó, ông Trần Văn D đề nghị hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng nói trên và đòi lại số tiền đã thanh toán là phù hợp nên được chấp nhận theo quy định tại các Điều 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông L và bà C có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền 400.000.000 đồng đã nhận.

[4] Hiện tại, ông Trần Văn D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 10/5/2001 cho hộ ông bà Đào Văn L, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được hủy bỏ, ông Trần Văn D có trách nhiệm giao trả lại giấy chứng quyền sử dụng đất nói trên cho hộ ông Đào Văn L quản lý theo đúng quy định.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, TAND huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như: Niêm yết công khai các văn bản tố tụng, niêm yết công khai các tài liệu chứng cứ đã thu thập được để bị đơn ông L và bà C biết và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng chỉ có bà C cung cấp ý kiến là đồng ý hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng và đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D số tiền 400.000.000 đồng đã nhận (Biên bản làm việc ngày 10/8/2018) còn ông L không cung cấp ý kiến, không cung cấp chứng cứ, không tham gia làm việc là từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ chứng minh nên không xem xét và xử lý vụ án theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng, đề nghị nội dung giải quyết đối với vụ án là phù hợp pháp luật.

[7] Bị đơn ông L và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 423, 427, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D đối với ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị C về việc "tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)".

1.1. Hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 19/12/2016 giữa ông Trần Văn D với ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị C được thể hiện dưới hình thức "giấy đặc cọc bán đất cao su", văn bản này không ghi cụ thể vị trí, diện tích thửa đất và tài sản trên đất.

1.2. Buộc ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Trần Văn D tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trần Văn D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L và bà C không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông L và bà C còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc ông Trần Văn D giao trả lại cho ông Đào Văn L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00130 QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 10/5/2001 cho hộ ông bà Đào Văn L để quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Ông Đào Văn L và bà Nguyễn Thị C phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Hoàn trả cho ông Trần Văn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0011400 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 09/11/2018).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng