

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 405/2024/DS-ST

Ngày 25 - 12 - 2024

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng đặc cộc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Mỹ Lil
2. Ông Văn Công Trọn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương- Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 466/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặc cộc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 510/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Như Ý, sinh năm 1988
2. Bà Thi Hồng Ú, sinh năm 1991 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông Ý ủy quyền cho bà Ú tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thanh T-Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Út D, sinh năm 1976 (vắng mặt)
2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/5/2024, biên bản hòa giải ngày 16/10/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thi Hồng Ú trình bày: Vào ngày 01/12/2023, giữa vợ chồng bà là ông Nguyễn Như Ý và bà Thi Hồng Ú có ký hợp đồng đặc cộc với vợ

chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 03, diện tích 19.933,6m², đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Mức giá hai bên thỏa thuận 1.650.000.000 đồng. Thời hạn 03 tháng kể từ ngày 01/12/2023. Phía bên bà Ú đã đặc cọc cho bên ông D số tiền 1.080.000.000 đồng, có làm hợp đồng đặc cọc bằng văn bản.

Đến ngày 17/01/2024, vợ chồng của bà Ú với vợ chồng của ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất vườn thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.825,8m² (ngang 20m, dài 91,29m) với giá 220.000.000 đồng, có làm văn bản và đã giao cho vợ chồng ông D nhận số tiền trên, ông D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú quản lý.

Tại đơn khởi kiện vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 19.933,6m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.825,8m².

- *Tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2024, ông Nguyễn Út D trình bày:* Ông xác định có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất với vợ chồng bà Ú, diện tích 19.933,6m², thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 03, đất tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 1.650.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặc cọc ngày 01/12/2023, số tiền 1.080.000.000 đồng về nội dung là đúng, gia đình ông có ký nhận số tiền 1.080.000.000 đồng và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính) cho bà Ú giữ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2024, diện tích 1.825,8m², tại thửa số 307, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 220.000.000 đồng về nội dung là đúng, gia đình ông đã nhận số tiền trên và ông cũng đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817564, cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính) cho bà Ú giữ.

Tại phiên hòa giải các bên đương sự thỏa thuận: Phía bà Ú thống nhất cho phía bên ông D trả lại 02 khoản tiền đặc cọc và chuyển nhượng đất tổng số tiền vốn 1.300.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm tương đương 1,66%/tháng theo quy định của nhà nước. Ông D thống nhất việc thỏa thuận này cụ thể: Tiền đặc cọc để chuyển nhượng đất diện tích 19.933,6m², ngày 01/12/2023, số tiền đưa trước 1.080.000.000 đồng, tính đến ngày 16/10/2024 là 10 tháng 15 ngày x 1,66% = 17.928.000đ x 10 tháng, 15 ngày = 188.244.000 đồng. Tiền chuyển nhượng đất diện tích 1.825,8m², ngày 17/01/2024, số tiền 220.000.000 đồng tính đến ngày 16/10/2024 là 9 tháng x 1,66% = 3.652.000 đồng x 9 tháng = 32.868.000 đồng. Tổng cộng: 1.300.000.000 đ + 221.112.000 đồng = 1.521.112.000 đồng

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án. Bà Ú có thực hiện thủ tục thẩm định đo đạc. Cụ thể số tiền đo đạc 12.927.000 đồng, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng. Các bên đương sự thống nhất thỏa thuận chia ½ tổng số tiền trên.

- *Bị đơn bà Lê Thị L:* Tòa án có tổng đạt các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng phía bà Lê Thị L vẫn vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa bà Ú vẫn giữ nguyên nội dung thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2024 đối với hợp đồng đặc cọc. Yêu cầu vợ chồng ông D, bà L trả số tiền 1.268.244.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 1.080.000.000 đồng, tiền lãi tính đến 16/10/2024 là 188.244.000 đồng). Đồng thời, đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặc cọc ngày 01/12/2023 và đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính) cho bị đơn. Tự nguyện xin rút lại đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2024 giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú với vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L.

Luật sư thống nhất nội dung nguyên đơn trình bày.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn D đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, phía bị đơn L chưa thực hiện còn vắng mặt. Phát biểu về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 328, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 244 BLTTDS: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hủy hợp đồng đặc cọc lập ngày 01/12/2023. Buộc bị đơn, trả số tiền 1.268.244.000 đồng. Nguyên đơn trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính). Đình chỉ xét xử đối với việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2024 giữa vợ chồng ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú với vợ chồng ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L. Án phí sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền:* Do bị đơn ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L có nơi cư trú tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; nội dung tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặc cọc, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã ban hành Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (02 lần), Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ cho bà Lê Thị L nhưng bà L đều vắng mặt không rõ lý do; bị đơn ông D vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt bà L, ông D theo quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2024 giữa nguyên đơn với bị đơn, phần đất vườn có diện tích 1.825,8m², thửa số 307, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Theo nguyên đơn trình bày, vào ngày 01/12/2023, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặc cọc để chuyển nhượng diện tích đất 19.933,6m² với giá 1.650.000.000 đồng, nguyên đơn đã đưa trước cho bị đơn số tiền 1.080.000.000 đồng. Đến ngày 17/01/2024, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.825,8m² với giá 220.000.000 đồng. Bị đơn đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn giữ. Nay giữa nguyên đơn và bị đơn xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng và thỏa thuận nhận lại tiền và lãi suất theo quy định.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặc cọc lập ngày 01/12/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền như đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2024, tổng số tiền 1.268.244.000 đồng (Trong đó tiền gốc 1.080.000.000 đồng và tiền lãi 188.244.000 đồng). Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình; trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án hợp đồng đặc cọc ngày 01/12/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn có thể hiện nội dung, số tiền mà bị đơn nhận cọc và có ký xác nhận của bị đơn. Đồng thời nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính) cho bị đơn.

Xét, giao dịch đặc cọc để chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú với ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L là thực tế có xảy ra. Các bên điều thừa nhận và đồng ý thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặc cọc để trả lại tiền và lãi suất.

Mặc dù bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt nhưng đã nhận giấy triệu tập của Tòa án và đã biết việc ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú khởi kiện đòi số tiền trên nhưng không có ý kiến gì phản hồi. Do đó, căn cứ sự thỏa thuận của bị đơn ông Nguyễn Út D được ghi nhận tại biên bản hòa giải ngày 16/10/2024 là có cơ sở làm căn cứ chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92, của Bộ luật Tố tụng dân sự, khẳng định về chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính), số vào sổ CS01640, thửa số 249, tờ bản đồ số 03, diện tích 19.933,6m²; đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Do các bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặc cọc. Buộc nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận này cho bị đơn.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ú có thực hiện thủ tục thẩm định giá và đo đạc. Cụ thể số tiền đo đạc 12.927.000 đồng, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá hiện chưa có kết quả. Các bên bên đương sự thống nhất thỏa thuận chia đôi tổng số tiền 13.927.000 đồng : 2 = 6.963.500 đồng, do đó mỗi bên phải chịu số tiền này.

[6] *Về án phí*: 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. Buộc ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải án phí dân sự có giá ngạch với tổng số tiền buộc trả cho nguyên đơn; nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú. Tuyên bố: Hủy bỏ hợp đồng đặc cọc lập ngày 01/12/2023 giữa ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú và ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L.

Buộc ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú số tiền 1.268.244.000 đồng (*Một tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*).

Buộc ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú phải trả lại cho ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX817565, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/11/2020 đứng tên ông Nguyễn Út D và bà Lê Thị L (bản chính), số vào sổ CS01640, thửa số 249, tờ bản đồ số 03, diện tích 19.933,6m²; tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được thanh toán xong.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2024, giữa ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú và ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L đối với phần đất vườn có diện tích 1.825,8m², thửa số 307, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Thi Hồng Ú phải chịu số tiền 6.963.500 đồng và đã chi xong. Ông D, bà L phải chịu ½ chi phí tố tụng, với số tiền 6.963.500 đồng. Buộc ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải trả lại cho bà T1 Hồng Ú số tiền 6.963.500 đồng (*Sáu triệu chín trăm sáu mươi ba đồng*).

Đối với các khoản tiền hoàn trả, kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị yêu cầu không thi hành xong khoản tiền trên, thì người bị yêu cầu còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Út D, bà Lê Thị L phải nộp số tiền 50.047.000 đồng (Năm mươi triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng); Ông Nguyễn Như Ý, bà Thi Hồng Ú được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0004495 ngày 20/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

5. Án xử sơ thẩm công khai: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Trần Văn Thời;
- Chi cục thi hành án dân sự H. Trần Văn Thời;
- đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Chí Công