TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN N** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – H phúc**

Bản án số: 125/2023/DS-ST
Ngày 29 – 9 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH CÀ MAU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đào Văn Tươi.
2. Ông Ngô Minh Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Lợi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 và Hoãn phiên tòa số: 76/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Hồ Đại L, Sinh năm 1970
2. Bà Nguyễn Thị H, Sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng trú: Ấp Rạch Lùm A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Đại Lưc là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (Có mặt). Cư trú: ấp Rạch Lùm A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Đào Bá D, Sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Chín Biện, xã Tam Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp N (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân Tạo, xã Tam Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2023, các văn bản tiếp theo, nguyên đơn ông Hồ Đại L, bà Nguyễn Thị H do bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Đại L trình bày: Vào ngày 09/6/2020 vợ chồng tôi và ông Đào Bá D có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 50 công, thửa 152 tại ấp Chín Biện, xã Tam Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau với số

tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng tôi có đặt cọc cho ông Đào Bá D số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Hai bên thống nhất đến ngày 16/11/2020 ông Đào Bá D hoàn thành các thủ tục sang tên trên hồ sơ nhận giao khoán rừng và phần đất rừng sản xuất đối với phần đất nói trên cho vợ chồng tôi. Tuy nhiên đến ngày giao hẹn vợ chồng tôi gặp ông Đào Bá D thì ông D không thực hiện đúng lời như đã thỏa thuận ban đầu là hoàn thành các thủ tục sang tên trên hồ sơ nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất phần đất nêu trên cho vợ chồng tôi, không đúng với thỏa thuận ban đầu. Nay chúng tôi làm đơn này kính đến Tòa án nhân dân huyện N xem xét giải quyết buộc ông Đào Bá D như sau: Trả lại số tiền tôi đã đặt cọc cho ông Đào Bá D số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), tổng cộng số tiền yêu cầu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đào Bá D trình bày*: Thừa nhận Hợp đồng đặt tiền cọc là thực tế có xãy ra tôi đã có nhận số tiền 50.000.000 đồng của anh L giao bằng một tờ giấy viết bằng tay có chữ ký của tôi và anh L và có sự chứng kiến của anh Ngô Phước Hiệp, nhưng hiện nay giấy viết tay này anh L đã giữ tôi không còn giữ, ngày 16/11/2020 tôi có liên hệ đến Công ty lâm nghiệp N để làm thủ tục sang tên cho anh L và chị H nhưng không làm được và chỉ làm thủ tục giấy tay, đến khi nào Nhà nước có chủ trương cho chuyển tên thì mới được làm. Từ cơ sở đó nên tôi không đồng ý toàn bộ nội dung khởi kiện của chị H và anh L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ông L, bà H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D nên Tòa án thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông L, bà H xác định khởi kiện ông D tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có phần đất tọa lạc tại ấp Chín Biện, xã Tam Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N theo quy định tại Điều 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp N; ông Đào Bá D vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ông L, bà H yêu cầu ông D hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích 50 công, thửa 152 tại ấp Chín Biện, xã Tam

Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau và yêu cầu ông D trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng do không thực hiện đúng như hợp đồng ban đầu.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất diện tích 50 công, thửa 152. Hợp đồng giao khoán do ông Đào Bá D đứng tên, ông D biết đối tượng giao dịch là phần đất đã được Nhà nước thực hiện hợp đồng giao khoán. Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai: "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất …". Tuy nhiên, ông D đã biết được phần đất này Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp N không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D vẫn hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc đối với ông L, bà H. Sau đó ông D đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông D cho rằng khi nào Nhà nước có chủ trương cho chuyển tên thì mới làm được.

Xét các lý do của bị đơn đưa ra là không phù hợp, không phải các sự kiện bất khả kháng mà hoàn toàn là lỗi chủ quan của bị đơn, không chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng không có liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc cũng như quyền và nghĩa vụ của ông L, bà H.

Từ đó cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc ông D trả cho ông L, bà H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại phiên tòa ông L, bà H thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên. Phần đất này hiện nay ông D đang quản lý đất, sử dụng nên không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là đồng 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đại L, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Đào Bá D trả cho ông Hồ Đại L, bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu L pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2020 giữa ông Hồ Đại L, bà Nguyễn Thị H với ông Đào Bá D phần đất chuyển nhượng diện tích 50 công, thửa 152 tại ấp Chín Biện, xã Tam Giang Tây, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Bá D phải chịu là 5.000.000 đ (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Đại L, bà Nguyễn Thị H số tiền là 2.500.000 đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí do L, bà H nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N theo biên lai thu tiền số 0020244 ngày 02/11/2022.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Cà Mau;*
- *VKSND huyện N;*
- *THADS huyện N;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Minh Tính