TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 28/2019/DS-ST
Ngày: 16-7-2019
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 Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đinh Thị P.

2. Bà Huỳnh Ngọc Anh.

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Lan Anh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên toà*: Bà Trần Hải Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 4, Đường Y, Phường 10, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Vi Quốc B, sinh năm 1962; bà Trương Thị N, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Tổ 7, thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Tại phiên tòa ông P có mặt; ông B và bà N vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2018, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn ông P trình bày:

Ngày 12/02/2018 ông có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc giữa ông với vợ chồng ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N về

việc chuyển nhượng diện tích đất khoảng 01 hecta (10.000 m^2) thuộc các thửa đất số 4, 7, 8, 12, 13 và một phần các thửa đất số 6, 11; địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy giao nhận tiền cọc, giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), ngày 12/02/2018 ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà Nsố tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); ông sẽ thanh toán tiếp số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông B, bà N khi hai bên tiến hành thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông sẽ thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông B, bà N ngay sau khi ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Hai bên thỏa thuận sau 90 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc thì vợ chồng ông B, bà N phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao sổ và giao đất cho ông. Đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng vợ chồng ông B, bà N không thực hiện như đã cam kết.

Do vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc ngày 12/02/2018 giữa ông với vợ chồng ông B, bà N. Khi hủy giấy giao nhận tiền cọc ông yêu cầu vợ chồng ông B, bà N trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất phát sinh theo mức lãi suất Ngân hàng của Vietcombank là 11%/năm, thời gian tính lãi tính từ ngày 12/02/2018.

Theo bản tự khai ngày 08/01/2019, bị đơn ông B trình bày:

Ngày 12/02/2018 vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc với ông Nguyễn Hồng P. Theo giấy giao nhận tiền cọc thì vợ chồng ông chuyển nhượng cho P các thửa đất số 4, 7, 8, 12, 13, một phần các thửa đất số 6 và 11; địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích khoảng 01 hecta 10.000 m^2 với giá chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Vợ chồng ông đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của ông P. Ông P sẽ thanh toán tiếp số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông khi hai bên tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại ông P sẽ thanh toán cho vợ chồng ông ngay sau khi ông P nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông P.

Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, do một số diện tích đất là đất Nông lâm nghiệp và một số đất trước đó ông đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C và một số đất là của bà con, anh, em của ông không đồng ý cho chuyển nhượng nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P được.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông P, ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 giữa vợ chồng ông với ông P, ông đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông P.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn vợ chồng ông B, bà N đến Tòa án để làm việc, lấy lời khai, hòa giải nhưng ông B, bà N vắng mặt không lý do. Vì vậy, Toà án không tiến hành làm việc, lấy lời khai, hoà giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 và yêu cầu vợ chồng ông B, bà N trả lại cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Ông rút yêu cầu buộc vợ chồng ông B, bà Nthanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất của Ngân hàng Vietcombank là 11%/năm, thời gian tính lãi tính từ ngày 12/02/2018.

Vợ chồng ông B, bà N vắng mặt không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, tống đạt các giấy tờ cho đương sự đúng theo quy định. Nđơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018. Buộc vợ chồng ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng P số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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 tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc giữa ông P và vợ chồng ông B, bà N. Do vợ chồng ông B, bà N vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng nên ông P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 và yêu cầu vợ chồng ông B, bà N trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Hội đồng xét xử xác định, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng P với bị đơn vợ chồng ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn vợ chồng ông B, bà N đến Tòa án để làm việc, hòa giải, xét xử nhưng vợ chồng ông B, bà N vắng mặt không lý do. Như vậy, vợ chồng ông B, bà N tự khước từ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, Hội đồng

xét xử tiến hành xét xử vắng mặt vợ chồng ông B, bà N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Về chứng minh và chứng cứ**: Ông P cung cấp bản chính giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018. Căn cứ vào Điều 93; khoản 1, khoản 8 Điều 94; khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận chứng cứ do ông P cung cấp. Như vậy, đủ cơ sở để xác định việc ông P, ông B, bà N có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất số 4, 7, 8, 12, 13 một phần các thửa số 6 và 11; địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích khoảng 1hecta (10.000 m^2) với giá chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Ông B, bà Nđã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc từ ông P.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu của Nguyên đơn: Nguyên đơn ông P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 giữa ông và vợ chồng ông B, bà N, khi hủy hợp đồng ông yêu cầu vợ chồng ông B, bà N trả lại cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bị đơn ông B trình bày, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, do một số diện tích đất là đất Nông lâm nghiệp và một số đất trước ông đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C và một số đất là của bà con, anh, em của ông không đồng ý cho chuyển nhượng nên ông không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P được. Ông B cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 giữa vợ chồng ông với ông P.

[3.2] Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc giữa hai bên lập ngày 12/02/2018 phù hợp với quy định của pháp luật, thể hiện việc các bên giao nhận tiền đặt cọc và thời gian thực hiện hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật.

[3.3] Về nội dung của hợp đồng: Ông P đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 4, 7, 8, 12, 12, một phần các thửa số 6 và 11; địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích khoảng 1 hecta (10.000 m^2) với giá chuyển nhượng 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông B, bà N biết diện tích đất chuyển nhượng có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như một phần đất thuộc đất Nông lâm nghiệp là không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông B, bà N vẫn ký hợp đồng đặt cọc cuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định cần hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 giữa ông P và vợ chồng ông B, bà N. Do việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông B, bà N nên khi hủy hợp đồng

đặt cọc cần buộc vợ chồng ông B, bà N trả lại cho ông P số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nên cần buộc vợ chồng ông B, bà N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 500.000.000 đồng phải trả lại cho ông P là (20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng) = 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy giao nhận tiền cọc lập ngày 12/02/2018 giữa ông Nguyễn Hồng P với vợ chồng ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N.

Buộc vợ chồng ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng P số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc ông Vi Quốc B, bà Trương Thị N phải chịu 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng P số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí ông P đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0006330 ngày 30/11/2018 của Chi cục thi hành án huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Nguyên đơn có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

"*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015".

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

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

Ngô Anh Tuấn