

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH L**

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 05-4-2023
*V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc về việc thỏa thuận
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Xuân

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Thành;
- Ông Dương Tấn Hải;

- Thư ký phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hải Yến – Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L. Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 500/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:* Bà Cao Thị H, sinh năm 1986;
Địa chỉ: Số nhà 300, Tổ 8B, ấp Ngoài, xã P, huyện C1, tỉnh L, có mặt
- Bị đơn:* Ông Trần Duy T, sinh năm 1979;
Địa chỉ: Ấp 4, xã P2, huyện C, tỉnh L, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày như sau:

Vào ngày 13/11/2020, bà H và ông Trần Duy T có ký hợp đồng mua bán với nội dung ông T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 187, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.130m², loại đất trồng lúa, tọa lạc Ấp 4, xã P2, huyện C, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 385.000.000 đồng. Vào ngày 13/11/2020, bà H đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng, ngày 14/11/2020, bà H giao thêm số tiền 50.000.000 đồng và cùng hẹn đến ngày 15/01/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất nêu trên cho bà H, còn

bà H sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 235.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông T là bên có trách nhiệm tiến hành thủ tục công chứng sang tên cho bà H.

Đến 15/01/2021, ông T không tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng như đã thỏa thuận. Bà H đã liên lạc với ông T nhiều lần để tiến hành thủ tục sang tên cho bà H thì ông T có báo lại đã giao cho dịch vụ nhà đất làm nhưng đang vướng thủ tục nên chưa sang tên. Sự việc kéo dài đến đầu năm 2022, ông T vẫn không sang tên được cho bà H, bà H đã liên lạc với ông T nhiều lần nhưng không liên lạc được nữa.

Dựa theo hợp đồng mua bán ngày 13/11/2020 mục trách nhiệm và cam kết giữa 02 bên có nội dung: “*bên mua không mua thì sẽ mất tiền cọc, còn ngược lại nếu bên bán không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua thì phải đền gấp hai lần cho bên mua*” nên vào tháng 01/2022, bà H có khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông T phải trả lại tiền cọc và đền cọc cho bà H là 300.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà H và ông T đã thỏa thuận gia hạn cho ông T thời gian để làm thủ tục sang tên cho bà H theo biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022. Theo nội dung biên bản này thì từ ngày 15/3/2022 đến hết ngày 15/7/2022 ông T phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.130m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp 4, xã P2, huyện C, tỉnh L cho bà Cao Thị H. Hết thời hạn này ông T không thực hiện thì trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường đặt cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Đến nay đã hết thời hạn gia hạn, nhưng ông T vẫn không tiến hành thủ tục sang tên cho bà H.

Vì vậy, bà Cao Thị H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2020, buộc ông Trần Duy T trả lại cho bà H số tiền cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường cọc là 150.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Duy T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Trần Duy T không đến Tòa án giải quyết vụ án cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Cao Thị H.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ theo quy định tại các Điều 35, 39, 97, 98, 195, 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy sau khi ký hợp đồng ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng sau đó giữa bà H và ông T đã xác lập thỏa thuận mới, tuy nhiên đến khi hết thời hạn thỏa thuận mới ông T vẫn không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H như đã thỏa thuận như vậy ông T đã vi phạm thỏa thuận. Hợp đồng không thực hiện được do lỗi hoàn toàn của ông T. Do các bên có thỏa thuận bồi thường cọc, sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên việc bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.130 m², loại đất lúa, tọa lạc Ấp 5, xã P2, huyện C, tỉnh L, buộc ông T trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền 150.000.000 đồng như đã thỏa thuận là có căn cứ theo quy định tại Điều 328, 423, 424 của Bộ luật Dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Cao Thị H khởi kiện yêu cầu ông Trần Duy T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T có nơi cư trú tại Ấp 4, xã P2, huyện C, tỉnh L theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh L.

Bị đơn ông Trần Duy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Trần Duy T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H:

Vào ngày 13/11/2020, bà H và ông Trần Duy T có ký hợp đồng mua bán với nội dung ông T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 187, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.130m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp 4, xã P2, huyện C, tỉnh L với giá chuyển nhượng là 385.000.000 đồng. Vào các ngày 13/11/2020 và ngày 14/11/2020, bà H đặt cọc trước số tiền là 150.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn sang tên cho bà H là trong vòng 02 tháng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 15/01/2021, còn bà H sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 235.000.000 đồng. Nội dung nhận tiền cọc được thể hiện tại mặt sau của hợp đồng nêu trên và ông T có ký tên xác nhận nhận tiền.

Đến ngày 15/01/2021, ông T không thực hiện thủ tục sang tên cho bà Cao Thị H. Đến ngày 15/3/2022, bà H và ông T đã lập thỏa thuận mới về thời hạn thực hiện thủ tục sang tên cho bà H từ ngày 15/3/2022 đến ngày 15/7/2022. Biên bản này có chữ ký và chữ ghi họ tên của ông T. Tuy nhiên hết thời hạn này ông T vẫn không tiến hành thủ tục sang tên cho bà H, nên có cơ sở xác định bị đơn ông T đã vi phạm thỏa thuận của các bên, ông T là bên có lỗi hoàn toàn trong việc không thể thực hiện hợp đồng đúng như thỏa thuận.

Theo nội dung thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc thì đến ngày 15/7/2022 ông T không lập thủ tục chuyển nhượng cho bà H thì ông T phải trả cho bà H số tiền cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường cọc là 150.000.000 đồng.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H đối với ông Trần Duy T là có căn cứ nên chấp nhận, cần hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.130 m², loại đất lúa, tọa lạc Ấp 5, xã P2, huyện C, tỉnh L, buộc ông T trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền 150.000.000 đồng cho bà H.

[3] Về ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Án phí: Ông Trần Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Cao Thị H.

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 91; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị H đối với bị đơn ông Trần Duy T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H và ông Trần Duy T.

Buộc ông Trần Duy T có trách nhiệm trả cho bà Cao Thị Hồng số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và bồi thường đặt cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Án phí: Ông Trần Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng đối với nghĩa vụ thanh toán cho bà H. Hoàn lại cho bà Cao Thị H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000789 ngày 20/10/2022 và 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000878 ngày 20/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bản án sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7, 7a, 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:

- TAND tỉnh L;
- VKSND huyện C;
- THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Võ Thu Xuân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Võ Thu Xuân

