

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KHÁNH VĨNH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: **01/2021/DS-ST**
Ngày: 27-8-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KHÁNH VĨNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Đỗ Hữu Minh Nghĩa**

Bà Pi Năng Thị Thượng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Hữu Học - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 15/2019/TLST-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXX-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/ QĐST – DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 01/2021/TB-TA ngày 02 tháng 8 năm 2021 , giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Phan Tiến D, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn ĐB, xã CB, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn HL, xã KH, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt

* Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn HL, xã KH, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn HL, xã KH, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt.

- Ông Bùi Văn G, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn SC, xã KT, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2019, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Tiến D trình bày:

Vào ngày 18/8/2019 ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T một thửa đất tại thôn H, xã K, huyện K. Diện tích đất chuyển nhượng là 04ha, giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng. Khi chuyển nhượng do thửa đất chưa có sổ nên ông không nắm rõ về thông tin thửa đất, ông chỉ biết thửa đất có một phía giáp đất ông K, phía trước giáp đường bê tông liên thôn, phía sau giáp suối. Khi hai bên gặp nhau thỏa thuận diện tích và giá cả chuyển nhượng ông có đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T 75.000.000đ. Hai bên thỏa thuận làm giấy tờ, hồ sơ để giao lại cho bên nhận chuyển nhượng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày giao tiền (18/8/2019). Về thời hạn thực hiện làm thủ tục giấy tờ chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng (15 ngày) là thỏa thuận miệng giữa hai bên chứ không thể hiện trong giấy nhận tiền cọc lập ngày 18/8/2019. Bên chuyển nhượng (ông Nguyễn Văn T) là người thực hiện làm thủ tục giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất (bao gồm cả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bên nhận chuyển nhượng. Khi giao tiền đặt cọc có sự chứng kiến của vợ ông T là bà Nguyễn Thị Kim D, con gái ông T là Nguyễn Thị Tuyết Tr, người làm chứng là ông Bùi Văn G. Hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc (18/8/2019) ông T không làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không bàn giao giấy tờ như đã thỏa thuận. Khi hết thời hạn như hai bên đã thỏa thuận thì ông có gặp trao đổi với ông T về việc gia hạn thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng, làm giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông, ông đã gia hạn thêm cho ông T hơn 01 tháng để ông ấy làm giấy tờ bàn giao nhưng sau đó ông T vẫn không thực hiện. Khi ông T không thực hiện các nội dung như hai bên đã thỏa thuận thì ông có báo chính quyền địa phương (thông qua cán bộ địa chính xã KH) và tìm hiểu thông tin về lô đất ông T đã chuyển nhượng cho mình thì được biết lô đất này không phải của ông T mà của Công ty TT chuyên về chăn nuôi bò. Việc ông T chuyển nhượng cho ông lô đất trên là không đúng và lô đất cũng sẽ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết được thông tin thửa đất chuyển nhượng không phải của ông T thì ông đã liên lạc với ông T qua điện thoại, tới nhà gặp trực tiếp ông T, vợ ông T để trao đổi về việc chuyển nhượng nhưng ông biết được hiện tại ông T không còn đất nơi khác để chuyển nhượng cho ông nên ông đề nghị ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 75.000.000đ. Tuy nhiên từ đó đến nay ông T vẫn không trả cho ông số tiền trên. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông số tiền đặt cọc 75.000.000đ.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T: Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2021 ông T thừa nhận vào tháng 8/2019 ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phan Tiến D diện tích đất khoảng 04ha tại thôn H, xã K, huyện K. Giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có ông và ông D có sự làm chứng của ông Bùi Văn G. Sau khi hai bên thỏa thuận

giá chuyển nhượng ông có nhận số tiền đặt cọc của ông D là 75.000.000đ. Khi chuyển nhượng ông có thông báo cho ông D biết là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông vẫn mua và nói sẽ tự đi làm giấy tờ. Nhưng sau đó một thời gian ông D quay lại thông báo cho ông biết là diện tích đất này không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không mua nữa và đề nghị ông trả lại số tiền cọc đã nhận. Ông đồng ý trả nhưng do chưa có tiền trả lại nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay ông đồng ý trả lại cho ông D số tiền đặt cọc đã nhận là 75.000.000đ nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên khi nào ông chuyển nhượng đất thì mới có tiền trả cho ông D. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập lên tòa làm việc cũng như thông báo phiên họp hòa giải nhưng ông đều vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người làm chứng ông Bùi Văn G trình bày: Vào ngày 18/8/2019 ông có đi cùng ông Phan Tiến D tới gặp ông Nguyễn Văn T để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên tại nhà ông T. Theo thỏa thuận thì ông D nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất 04ha tại thôn H, xã K, huyện K với số tiền 01 tỷ đồng. Ông D đặt cọc trước cho ông T 75.000.000đ. Việc đặt cọc giữa hai bên có lập giấy, có chữ ký xác nhận của ông T, vợ, con ông T, ngoài ra ông có ký làm chứng cho việc đặt cọc giữa hai bên.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh trình bày quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đại diện nguyên đơn từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án là đúng theo quy định.

Bị đơn đã có lời khai nhưng sau đó không có mặt theo triệu tập của Tòa án để hòa giải với nguyên đơn; do đó, đề nghị HĐXX căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông Phan Tiến D số tiền đặt cọc đã nhận là 75.000.000đ

Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Tiến D về việc nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim D, Nguyễn Thị Tuyết Tr đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng với quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và

Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tranh chấp: Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thông qua người giới thiệu, ngày 18/8/2019 ông Phan Tiến D và ông Nguyễn Văn T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thôn H, xã K, huyện K, diện tích chuyển nhượng khoảng 04ha, giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày giao tiền cọc (18/8/2019) bên bán (ông Nguyễn Văn T) phải làm thủ tục, giấy tờ (gồm cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bàn giao cho bên mua. Việc thỏa thuận thời hạn không ghi trong hợp đồng mà được hai bên thống nhất bằng lời nói. Khi ông T thực hiện xong thủ tục giấy tờ thì ông D sẽ giao hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận không thấy ông T thông báo về tiến trình làm giấy tờ thủ tục, ông D đã liên hệ và được biết chưa làm xong nên ông thỏa thuận gia hạn thêm thời gian 1 tháng. Nhưng sau đó vẫn không thấy ông T thông báo về tiến trình làm thủ tục nên ông D đã tự liên hệ chính quyền địa phương tìm hiểu thông tin diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T. Quá trình làm việc với chính quyền ông mới biết thửa đất này chưa có giấy tờ hay tài liệu nào thể hiện thuộc quyền sử dụng của ông T và từng phát sinh tranh chấp với Công ty TT (đơn vị được nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích chăn nuôi bò sinh sản). Việc ông T chuyển nhượng cho ông lô đất trên là không đúng và lô đất cũng sẽ không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông D đã liên hệ gặp ông T đề nghị hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, ông T đồng ý dừng việc chuyển nhượng đất, trả lại tiền đặt cọc đã nhận nhưng đến nay vẫn chưa trả. Nay ông D khởi kiện ra tòa yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc đã nhận là 75.000.000đ. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Phan Tiến D, trả lại số tiền cọc đã nhận (75.000.000đ). Tuy nhiên, ông khai do hoàn cảnh khó khăn nên chưa có tiền trả, bản thân ông cũng không ấn định thời hạn sẽ thực hiện việc trả lại số tiền trên.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai thì thời điểm người sử dụng đất được quyền thực hiện chuyển nhượng thửa đất từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T thừa nhận diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và diện tích đất này trước đây từng phát sinh tranh chấp với Công ty TT chưa có quyết định giải quyết phân định thuộc quyền sử dụng của ai. Do diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này sẽ chưa thể thực hiện. Khi bên nhận chuyển nhượng (ông Phan Tiến D) đề nghị dừng việc chuyển nhượng, hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2019 giữa ông với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T và hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 75.000.000đ, ông T đồng ý. HĐXX xét thấy, mặc dù trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không thể hiện rõ thông tin thửa đất chuyển nhượng (số thửa, số tờ bản đồ, vị trí tứ cận cụ thể) nhưng khi bên chuyển nhượng không thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận và sang tên cho bên nhận chuyển nhượng hai bên phát sinh tranh chấp. Quá trình làm việc hai bên thừa nhận có việc đặt cọc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền cọc đã nhận và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền cọc đã nhận là 75.000.000đ nên ghi nhận.

[2.2] Xét về lỗi của các bên dẫn đến hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Lỗi của bên chuyển nhượng (bị đơn ông Nguyễn Văn T) là diện tích đất đang canh tác chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từng phát sinh tranh chấp và chưa có kết quả giải quyết công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của mình nhưng vẫn chuyển nhượng dẫn tới việc không thể thực hiện được thủ tục sang tên cho nguyên đơn. Đối với ông Phan Tiến D dù biết diện tích đất này chưa có giấy tờ thể hiện thuộc quyền sử dụng của ông T nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 75.000.000đ là do nhầm lẫn và tin tưởng bên chuyển nhượng sẽ thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận như đã thỏa thuận. Nên HĐXX xác định lỗi thuộc về cả hai bên. Do đó, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc nên HĐXX không xem xét.

[3] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh tại phiên tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 328, Điều 422, Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 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 Phan Tiến D.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2019 giữa ông Phan Tiến D và ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Phan Tiến D số tiền cọc đã nhận là 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

Quy định chung: Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm

trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Phan Tiến D phải nộp 3.750.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.875.000 (*Một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn*) đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0004846 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Khánh Vĩnh. Ông Phan Tiến D còn phải nộp 1.875.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Quy định: 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Khánh Vĩnh;
- Chi cục THADS huyện Khánh Vĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền