TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 07/2019/DS-ST
Ngày: 16-07-2019
V/v: " Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH TỈNH THANH HOÁ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Văn Hùng
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Ngọc Phương
Ông Hoàng Anh Tài
- *Thư ký phiên toà*: Ông Bùi Đức Anh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

Ngày 16 tháng 07 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 03 năm 2019 về: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2019/QĐXXST- DS ngày 03 tháng 07 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
Anh Lê Văn Đ – sinh năm 1979
Địa chỉ: Thôn Ngọc Nước, xã Thành Trực, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá. Có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm: 1963 và bà Võ Thị H - Sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn Định Thành, xã Thành Trực, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

(Ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị H tham gia tố tụng tại Tòa án. Theo Giấy ủy quyền ngày 02/7/2019). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 27/03/2019 và tại phiên tòa anh Lê Văn Đ trình bày: Ngày 19/6/2014 vợ chồng ông Đ và bà H có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cho anh. Diện tích mảnh đất là 550 m^2 (Trong đó có 150 m^2 là đất ở và 400 m^2 là đất vườn tạp), giá cả các bên thỏa thuận là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng), anh đã đặt cọc trước cho ông Đại và bà Hội số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và đợi khi nào xong thủ tục sang tên thì anh sẽ hoàn thiện nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên sau một thời gian dài chờ đợi không thấy ông Đại và bà Hội làm thủ tục sang tên cho anh. Anh sang hỏi thì ông Đại và bà Hội nói chưa làm xong sổ đỏ nên chưa làm được thủ tục sang tên. Ông Đại và bà Hội không muốn bán nữa và đề nghị trả lại cho anh số tiền

đặt cọc nhưng anh không đồng ý. Anh đã nhiều lần yêu cầu UBND xã Thành Trực giải quyết nhưng không thành.

Nay anh yêu cầu ông Đại và bà Hội phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất cho anh, nếu không chuyển nhượng sang tên thì ông Đại và bà Hội phải trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và phải trả cho anh số tiền tương ứng với số tiền anh đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đại và bà Hội phải trả cho anh số tiền 100.000.000 đồng.

Tại bản tường trình ngày 20/04/2019 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Đại trình bày: Tháng 6/2014 gia đình ông có làm giấy xin chuyển nhượng đất vườn tạp trồng cây lâu năm cho gia đình anh Lê Văn Đôn. Tháng 2/2015 anh Đôn đặt cọc cho gia đình ông số tiền 50.000.000 đồng. Ông có ghi tại giấy nhận tiền là nếu sau này không chuyển đổi được thì hai bên sẽ thỏa thuận lại. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên ông chưa làm thủ tục sang tên chuyển đổi cho anh Đôn được. Đến ngày 11/5/ 2017 gia đình ông lấy được trích lục quyền sử dụng đất vườn tạp. Ông đi làm giấy tờ thì được cán bộ địa chính xã cho biết tiền chuyển đổi 1 m^2 đất vườn tạp sang đất thổ cư là 400.000 đồng/1 m^2. Ông thấy số tiền này là quá cao nếu làm chuyển đổi thì khác gì cho không và không thể làm được. Sau một thời gian hai bên gia đình được UBND xã mời lên hòa giải nhưng không thành. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông được trả lại cho anh Đôn số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng và trả thêm cho anh Đôn số tiền tương ứng với lãi ngân hàng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng 70.000.000 đồng.

Về phía ý kiến của bà Võ Thị Hội: Nhất trí với quan điểm của ông Đại.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng các bên không thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Do anh Lê Văn Đ với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị Hội có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau vào ngày 19/6/2014. Anh Đôn đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đ, ông Đại đã nhận tiền đặt cọc và cam kết chịu trách nhiệm chuyển đổi 150 m^2 đất vườn sang đất thổ cư nhưng sau đó không chuyển đổi được và ông Đại không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh Đôn nữa. Anh Đôn khởi kiện vợ chồng ông Đại và bà Hội trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và phải trả cho anh số tiền tương ứng với số tiền anh đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây gọi tắt là BLTTDS). Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên ông Đại chưa làm thủ tục sang tên chuyển đổi cho anh Đôn được. Đến ngày 11/5/ 2017 gia đình ông Đại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn tạp. Ông Đại đi làm giấy tờ thì được biết giá tiền chuyển đổi từ đất vườn tạp sang đất thổ cư là quá cao nên ông không chuyển đổi được nữa dẫn đến anh Đôn và vợ chồng ông Đại phát sinh tranh chấp. Ngày 17/10/2018 UBND xã Thành Trực tiến hành hòa giải giữa hai bên nhưng không thành. Đến ngày 14/03/2019 anh

Đôn nộp đơn khởi kiện vợ chồng ông Đại và bà Hội nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Về nội dung: Theo Giấy xin chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn Đại và bà Võ Thị Hội lập ngày 19/6/2014 và Giấy chuyển nhượng đất do ông Nguyễn Văn Đại lập có nội dung: Vợ chồng ông Đại chuyển nhượng cho anh Đôn thửa đất số 118, tờ bản đồ số 18, chiều rộng theo mặt đường là 11 m, chiều sâu là 50, tổng diện tích 550 m^2. Ông Đại chịu trách nhiệm chuyển đổi 150 m^2 đất vườn sang đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số còn lại khi nào làm xong sổ đỏ sẽ thanh toán đầy đủ. Ông Đại đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên sau đó ông Đại không chuyển đổi 150 m^2 đất vườn sang đất thổ cư, không làm được sổ đỏ cho anh Đôn vì lý do giá tiền chuyển đổi từ đất vườn tạp sang đất thổ cư là quá cao. Hiện tại ông Đại không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh Đôn nữa và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông được trả lại cho anh Đôn số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng và trả thêm cho anh Đôn số tiền tương ứng với lãi ngân hàng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng 70.000.000 đồng. Anh Đôn yêu cầu ông Đại và bà Hội phải trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền tương ứng với số tiền anh đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đại và bà Hội phải trả cho anh số tiền 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc anh Đôn đặt cọc cho vợ chồng ông Đại để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Vợ chồng ông Đại đã nhận tiền đặt cọc nhưng sau đó đã từ chối việc thực hiện hợp đồng nên theo quy định tại điều 328 Bộ luật dân sự thì vợ chồng ông Đại phải trả cho anh Đôn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đại và bà Hội phải trả cho anh Đôn số tiền 100.000.000 đồng. Việc khởi kiện của anh Đôn yêu cầu vợ chồng ông Đại phải trả cho anh Đôn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đại và bà Hội phải trả cho anh Đôn số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ và được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu khởi kiện của anh Đôn được chấp nhận nên vợ chồng ông Đại và bà Hội phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Số tiền này bằng 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đ (Năm triệu đồng). Trả lại cho anh Lê Văn Đôn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 385, điều 328, điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 điều 26, điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn Đ. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị H phải trả cho anh Lê Văn Đôn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đại và bà Hội phải trả cho anh Đôn số tiền 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

Từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh Lê Văn Đôn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án, hàng tháng vợ chồng ông Nguyễn Văn Đại và bà Võ Thị Hội còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại điều 357 BLDS trên số tiền phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. *Về án phí:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đại và bà Võ Thị Hội phải chịu 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Lê Văn Đôn số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) anh Đôn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành theo biên lai thu số AA/2016/0003580 ngày 19/03/2019.

Trường hợp bản án 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a hoặc 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn anh Lê Văn Đôn, bị đơn ông Nguyễn Văn Đại. Anh Lê Văn Đôn và ông Nguyễn Văn Đại có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Võ Thị Hội có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Nguyễn Ngọc Phương **Hoàng Anh Tài** **Phạm Văn Hùng**

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Hùng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Quách Hà Vính **Lưu Đình Tâm** **Phạm Văn Hùng**

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Hùng