

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày 22-01-2020
V/v Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Chu Y.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Phúc;
2. Ông Trần Văn Tèo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Đình Quế Anh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Thanh L, sinh năm: 1978 và bà Trần Thị Kim S, sinh năm: 1977. Cùng địa chỉ cư trú: ấp X, xã Lộc Hưng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà S là ông Hồ Văn H, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Số 76, đường B, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày 10/10/2019.

Bị đơn: Ông Đỗ Châu S1, sinh năm: 1967 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1969. Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã An Thạnh, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1 và bà M là ông Trần Tô T, sinh năm 1991. Nơi cư trú: Số 542C, tổ 17, ấp C, xã Gia Bình, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Hồng L1, sinh năm: 1980. Địa chỉ cư trú: Số 2365, tổ 5, khu phố 1, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Ông H, ông T có mặt. Ông L1 có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án ông L, bà S và người đại diện cho ông bà là ông H trình bày:

Do có dư vốn, muốn mua thêm đất để kinh doanh nên vợ chồng ông L, bà S đã hùn vốn với ông L1 theo tỷ lệ 30/70 (vợ chồng ông 30%, ông L1 70%) trên tổng số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông S1 và bà M, ông bà bỏ vốn đặt cọc mua đất trước, khi nhận chuyển nhượng thì ông L1 sẽ hùn vốn sau theo tỷ lệ trên. Nội dung thỏa thuận việc mua bán đất giữa ông L1, ông L, bà S với ông S1, bà M là thực hiện chuyển nhượng QSDĐ tại ấp Voi, xã An Thạnh, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh theo 03 giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông S1, bà M bao gồm: Số CH03170 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 31/12/2014 diện tích 3.222,8m² thửa 7, 20, 33 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 28/8/2062; Số CH02809 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 30/5/2014 diện tích 24.597,50m² thửa 63, 73, 74, 89 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 27/10/2032; Số CH02884 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 31/7/2014 diện tích 26.152,20m² thửa 34, 35, 39, 49, 51, 65, 72 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 27/10/2062. Ông S1 và bà M cam kết chuyển mục đích sử dụng 3.000m² đất lúa lên đất thổ cư và chuyển 7.000m² lên đất trồng cây trong tổng diện tích QSDĐ sẽ chuyển nhượng trong thời hạn 03 tháng để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng, các bên tiến hành đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 01/7/2019 ông L, bà S đưa cho ông S1, bà M 350.000.000 đồng tại nhà ông S1, hẹn ngày 02/7/2019 đến Phòng công chứng để làm hợp đồng đặt cọc. Vào ngày 02/7/2019 các bên đến phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh để tiến hành lập và công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông L, bà S và ông L1, bên nhận cọc là ông S1 và bà M, số tiền đặt cọc là 1.350.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 02/7/2019 đến ngày cuối là 02/10/2019, cùng ngày này ông L, bà S và ông L1 đã đặt cọc tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng không làm biên nhận, sau

này mới ghi lại biên nhận số tiền 1.350.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền cọc xong thì ông S1, bà M không thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất như cam kết. Khoảng 01 tuần trước khi hết thời hạn thực hiện chuyển nhượng thì bên mua biết được họ là người sản xuất kinh doanh, không có mục đích mua đất để sản xuất lúa thì sẽ không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa nên ông bà dự định vào ngày 02/10/2019 đến tại Phòng công chứng để thương lượng lại với ông S1, bà M về việc thực hiện hợp đồng nhưng do ông L1 không đến nên không thể thực hiện thỏa thuận hay thương lượng, cũng không lập được hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó đã không ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không lấy lại được tiền cọc. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông S1, bà M hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc cho bên đặt cọc là ông L, bà S và ông L1 lý do là đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

Tại phiên tòa ông H trình bày ông L và bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Lời khai của bị đơn là ông S1, bà M do ông Trần Tổ Tụng đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Việc thỏa thuận hùn vốn giữa ông L, bà S với ông L1 như thế nào thì ông bà không biết, nhưng cả 03 người này có cùng đến gặp ông bà để thỏa thuận mua toàn bộ diện tích đất thuộc các giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông bà tại ấp Voi, xã An Thạnh, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Giữa bên mua và bên bán thống nhất giá chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng, ngày đặt cọc là 02/7/2019 thời hạn để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 03 tháng, ngày cuối cùng để thực hiện là ngày 02/10/2019 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh, hết thời hạn này mà bên mua không ký hợp đồng chuyển nhượng thì xem như mất cọc, ông được quyền bán đất cho người khác. Giữa ông bà và bên mua không có thỏa thuận cam kết gì về việc bên bán phải chuyển mục đích sử dụng đất trước khi chuyển nhượng.

Sau khi thống nhất nội dung trên thì ngày 01/7/2019 vợ chồng ông L, bà S có đến nhà ông bà để giao trước 350.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày hôm sau là 02/7/2019 thì ông L, ông L1 và bà S cùng đi đến ngân hàng Vietcombank Gò Dầu để giao tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông L1 ngồi trên xe chỉ có vợ chồng ông S1ng vào ngân hàng để nộp tiền vào tài khoản của ông S1 tại Ngân hàng này bằng tên của ông S1. Sau đó tất cả cùng đi và ký tên vào hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng. Đến ngày 02/10/2019, vợ chồng ông có tới phòng công chứng số 2 gặp vợ chồng ông L và cùng ngồi chờ ông L1 nhưng ông L1 không tới, cũng không hẹn ngày khác. Vợ chồng ông L nói ông L1 không mua

thì họ cũng không thể mua được, không thể làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông L, bà S cũng đồng ý mất cọc vì đã vi phạm nghĩa vụ của bên mua.

Trong quá trình thỏa thuận đặt cọc và thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa các bên không có thỏa thuận về việc bên bán phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất, ông bà bán đất nông nghiệp trồng lúa có đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho bên mua xem và cam kết ông bà đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi bên mua cụ thể là ông L1 tự ý bỏ cọc, không đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng thì xem như ông L, bà S và ông L1 mất tiền cọc theo thỏa thuận của hợp đồng. Sau ngày 02/10/2019 thì ông bà mới ký lại giấy nhận tiền cọc cho vợ chồng ông L để xác nhận việc ông bà có nhận đủ tiền cọc. Sau đó vợ chồng ông L và ông L1 mới cho là mua đất để sản xuất kinh doanh và làm các giấy xác nhận của địa phương là họ không có trực tiếp canh tác đất lúa và không có sản xuất nông nghiệp để yêu cầu hủy hợp đồng do không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng là không hợp lý vì khi thực hiện đặt cọc và thỏa thuận việc chuyển nhượng thì bên mua vẫn có thể đáp ứng điều kiện nhận chuyển nhượng, và việc thay đổi mục đích nhận chuyển nhượng không phải là nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời đến hết ngày 02/10/2019 thì hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn và đã thực hiện xong.

Vì việc bên mua đề nghị không canh tác để giao đất nên ông đã không canh tác 03 tháng, gây thiệt hại 150.000.000 đồng, ông cũng đã đặt cọc 1.400.000.000 đồng để con ông mua nhà ở thành phố Hồ Chí Minh nhưng do bên mua không mua đất nữa nên ông không có tiền thanh toán dẫn đến ông bị mất tiền cọc 1.400.000.000 đồng. Nhưng do ông không đồng ý hủy hợp đồng nên ông không yêu cầu gì đối với các thiệt hại này.

Tại phiên tòa, ông Tụng trình bày không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc của ông L và bà S.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản đối chất ngày 04/11/2019 trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Hồng L1 trình bày: Ông có thỏa thuận hùn tiền mua đất với vợ chồng ông L và bà S như trình bày của nguyên đơn là đúng. Ông có đủ điều kiện tài chính để tiếp tục thực hiện việc mua bán đất với vợ chồng ông S1. Ngày 02/10/2019 do ông S1 và bà M chưa chuyển mục đích sử dụng đất như thỏa thuận nên ông không tới để lập hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên vọng của ông là muốn tiếp tục mua QSDĐ của vợ chồng ông S1, bà M nếu bên bán đảm bảo cho bên ông được nhận chuyển nhượng và đứng tên QSDĐ. Số tiền cọc 1.350.000.000 đồng hoàn toàn là tiền của ông L và bà S bỏ ra đặt cọc, ông chưa góp vốn. Nếu bên bán không bán nữa thì ông chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bên bán trả lại tiền cọc cho ông L, bà S và ông. Ông không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn và bị đơn.

Ngày 13/12/2019 tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, ông L1 có đơn yêu cầu Tòa án hoãn phiên họp và phiên hòa giải để ông làm đơn yêu cầu độc lập nhưng sau đó ông L1 không thực hiện thủ tục khởi kiện mà có đơn xin xét xử vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa ông Phạm Hồng L1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L1 là đúng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 292, 328 của Bộ Luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà S đối với ông S1, bà M về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 và trả lại tiền cọc 1.350.000.000 đồng.

- Về án phí sơ thẩm: Ông L, bà S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, ông S1, bà M và ông L1 không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông L và bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 có số công chứng 591 quyển số 03 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/7/2019 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh (sau đây viết tắt là hợp đồng đặt cọc), yêu cầu ông S1 và bà M trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.350.000.000 đồng cho bên đặt cọc gồm ông L, bà S và ông L1 theo quy định tại Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự, do đó căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Bến Cầu.

- Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Ông L1 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông L1 là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Xét việc xác lập và thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 giữa các bên thì thấy rằng:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ, sự thống nhất trình bày của ông L, bà S, ông L1, ông S1, bà M phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc và lời khai của người làm chứng thể hiện: Ngày 02/7/2019 có việc xác lập và ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông L, bà S và ông L1 với bên nhận đặt cọc là ông S1 và bà M, nội dung của hợp đồng là bên đặt cọc có nghĩa vụ giao cho bên nhận cọc số tiền 1.350.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đối với QSDĐ lúa đứng tên ông S1, bà M tại ấp Voi, xã An Thạnh, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thuộc các giấy chứng nhận QSDĐ số CH03170 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 31/12/2014 diện tích 3.222,8m² thửa 7, 20, 33 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 28/8/2062; Số CH02809 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 30/5/2014 diện tích 24.597,50m² thửa 63, 73, 74, 89 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 27/10/2032 và số CH02884 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 31/7/2014 diện tích 26.152,20m² thửa 34, 35, 39, 49, 51, 65, 72 tờ bản đồ số 31, mục đích sử dụng: LUC, thời hạn sử dụng đất: 27/10/2062. Thời hạn để thực hiện việc chuyển nhượng là 03 tháng kể từ ngày 02/7/2019 (ngày đặt cọc) đến ngày 02/10/2019. Hợp đồng được lập và công chứng theo quy định tại phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh. Ông L, bà S đã giao đủ số tiền 1.350.000.000 đồng cho ông S1, bà M và lập giấy nhận tiền ghi ngày 02/7/2019. Ông L1 xác định số tiền đặt cọc 1.350.000.000 đồng theo giấy này là tiền cọc theo thỏa thuận giữa bên mua là ông và ông L, bà S giao cho bên bán đất là ông S1, bà M theo hợp đồng đặt cọc nhưng do toàn bộ số tiền 1.350.000.000 đồng hoàn toàn là tiền của ông L, bà S bỏ ra trước theo thỏa thuận giữa ông với ông L, bà S, ông chưa góp tiền vào nên trong giấy giao nhận tiền cọc ông không ký tên. Đến ngày cuối của thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là ngày 02/10/2019, ông L, bà S và ông S1, bà M đến gặp nhau tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh để lập hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông L1 không đến, ông L và bà S xác định tại phòng công chứng là ông L1 không đến thì ông bà không thể mua đất được nữa, các bên không tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ra về.

Hội đồng xét xử xét thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đặt cọc giữa ông L1, ông L, bà S với ông S1, bà M giao kết xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328, 117 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn thì thấy rằng: Các bên thống nhất trình bày đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Vào ngày cuối của thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thì bên nhận chuyển nhượng đã không thực hiện ký kết xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cụ thể là ông L1 đã không đến để ký kết hợp đồng. Ông S1, bà M trình bày việc ông L1 tự ý từ bỏ việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng viên và ông L, bà S xác nhận vì ông L có gọi điện thoại yêu cầu ông L1 đến nhưng ông L1 không đến và không có nói lý do hay thông báo gì cho bên bán. Ông L1 với ông L, bà S cùng là bên đặt cọc nên phải cùng chịu trách nhiệm về việc vi phạm nghĩa vụ tại điểm b Khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc bị mất tiền cọc nếu từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận là thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Hợp đồng đặt cọc đã thực hiện xong và chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên vào ngày 02/10/2019, do đó ông bà không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn và ông L1. Phía ông L1, ông L và bà S trình bày lý do ông L1 không đến ký hợp đồng là vì ông S1 và bà M không thực hiện cam kết chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư với diện tích 3.000m² và chuyển lên đất trồng cây là 7.000m² trong tổng diện tích chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên ông S1, bà M không thừa nhận có cam kết này, đồng thời ông L1, ông L, bà S xác định đây chỉ là thỏa thuận miệng và không có gì để chứng minh do đó không có cơ sở để hội đồng xét xử xem xét. Ngoài ra ông L, bà S cung cấp cho Tòa án Đơn xin ý kiến ngày 10/10/2019; ông L1 cung cấp đơn xin xác nhận ngày 04/11/2019 thể hiện chính quyền địa phương nơi các đương sự cư trú xác nhận các đương sự hiện không trực tiếp sản xuất đất lúa tại địa phương, cùng với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của ông L và ông L1 để chứng minh bên mua (gồm ông L1, ông L và bà S) đều là người sản xuất kinh doanh và mục đích nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông S1, bà M là để xây dựng cơ sở kinh doanh kim khí điện máy và vật liệu xây dựng cho nên họ không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa của ông S1, bà M theo quy định tại Khoản 3 Điều 191 của luật Đất đai. Do vậy ông L1 đã không đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bên mua và bên bán biết và phải biết rõ mục đích của việc nhận chuyển nhượng QSDĐ, khi có thay đổi các bên phải thông báo cho nhau biết trong khoảng thời gian thích hợp. Cơ quan đăng ký đất đai xác định bên nhận chuyển nhượng có quyền trực tiếp sản xuất đất lúa trước khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, mặt khác các đương sự thừa nhận từ ngày 02/7/2019 sau khi nhận tiền cọc thì ông S1, bà M đã ngưng canh tác để giao đất cho bên mua, ngoài ra các giấy tờ xác nhận về việc không trực tiếp sản xuất lúa ông L1 và vợ chồng ông L

đều được thực hiện sau ngày 02/10/2019, nên có cơ sở cho thấy sau khi bị mất cọc thì bên mua mới làm các thủ tục để chứng minh mình không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng QSDĐ. Ngoài ra, bên mua đã tự ý từ bỏ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên giao dịch chuyển nhượng đã không được xác lập nên không có cơ sở xem xét nội dung của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông L, bà S và ông L1 là không có cơ sở chấp nhận.

- Xét yêu cầu ông S1, bà M trả lại tiền cọc 1.350.000.000 đồng cho ông L1, bà S và ông L1 thì thấy rằng: Số tiền 1.350.000.000 đồng là tiền đặt cọc mà ông S1 và bà M nhận theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Do bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên căn cứ theo hợp đồng đặt cọc, ông S1 và bà M có quyền sở hữu tài sản đặt cọc theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc. Do đó không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn.

[4] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông L và bà S phải chịu 52.500.000 đồng. Ông L1, ông S1, bà M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328, 117 và 423 của Bộ Luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2019 và trả lại số tiền đặt cọc 1.350.000.000 (một tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng của ông Võ Thanh L và bà Trần Thị Kim S đối với ông Đỗ Châu S1 và bà Nguyễn Thị M.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thanh L và bà Trần Thị Kim S phải chịu 52.500.000 (năm mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022198 ngày 15/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến cầu, tỉnh Tây Ninh, ông L và bà S còn phải nộp tiếp 26.250.000 (hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Đỗ Châu S1, bà Trần Thị M và ông Phạm Hồng L1 không phải chịu án phí.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh theo thủ tục phúc thẩm. Ông Phạm Hồng L1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 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:

- Phòng NVKT.TAT;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THA Bến Cầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Thị Chu Y