TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẢO LÂM** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 05/2023/DS-ST
Ngày 13/3/2023
Về việc: *"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 BẢO LÂM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Linh**.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: **Đỗ Thị Thương Huyền.**
2. Bà: **Nguyễn Thị Tài.**

Thư ký phiên tòa: Bà **Ka Hít** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng**-Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 211/2022/TLST-DS ngày 28/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 03/02/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐDS-ST ngày 24/02/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T , sinh năm 1991; địa chỉ: Số 58 Tây S , Phường 02, TP Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H , sinh năm 1982; HKTT: Thôn An Hòa, xã Lộc A , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Chỗ ở hiện nay: Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**: Bà Lèo Thị Minh Q , sinh năm 1983; HKTT: Thôn An Hòa, xã Lộc A , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Chỗ ở hiện nay: Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2022, quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày:

Ngày 21/10/2021, ông T và ông H có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H , bà Q thửa đất số 15 và số 02, tờ bản đồ 30, diện tích 6163,5m^2 xã Lộc B , huyện Bảo Lâm với giá 1.350.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 22/10/2021 đặt cọc thêm 300.000.000 đồng. Ngày 22/11/2021, các bên đến Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 15 với nhau xong, tại đây ông T giao thêm tổng cộng là 1.250.000.000đ. Do các bên thống nhất giá bán ban đầu ngày 21/10/2021 là 225.000.000đ/100m2 nên thửa đất 15 tương đương số tiền 900.000.000đ mà ông T đã giao 1.250.000.000đ nên còn thừa 305.000.000. Vì vậy các bên thống nhất chuyển số tiền 350.000.000đ thành tiền đặt cọc thửa đất 02 và thống nhất lập lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 22/11/2021 với nội dung ông H đồng ý bán cho ông T thửa đất số 02 tờ bản đồ 30, diện tích 2133,9m2 với giá 450.000.000đ, hẹn ngày 01/3/2022 các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong ông T có trách nhiệm trả 100.000.000 đồng con lại. Do qus thời hạn cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021 mà vợ chồng ông H , bà Q vẫn chưa được cấp GCNQSD đất của thửa số 02 nên các bên không công chứng hợp đồng được đúng hẹn, ông T đã yêu cầu vợ chồng ông H , bà Q hoàn trả số 350.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông H , bà Q không trả. Do vậy ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021, buộc vợ chồng ông H , bà Q hoàn trả số tiền 350.000.000 đồng.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu trên của tôi là Bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021, 22/11/2021.

Quá trình giải quyết vụ án ông H , bà Q trình bày:

Ông H , bà Q xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của ông T là đúng. Tuy nhiên, khi bán thửa 02 cho ông T thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Vợ chồng ông có hẹn đến ngày 01/3/2022 sẽ làm sổ xong và chuyển nhượng sang tên cho ông T nhưng vì nhiều lý do khách quan đến ngày 29/11/2022, vợ chồng ông mới được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 02. Hiện tại vợ chồng tôi vẫn thiện chí sang tên cho ông T thửa đất này nhưng ông T không đồng ý, vợ chồng ông không có khả năng trả tiền.

Tại phiên tòa:

- Ông T cho rằng mặt dù trong hợp đồng đặt cọc ghi ông được toàn quyền sử dụng cả hai thửa đất nhưng thực tế ông chỉ sử dụng thửa 15 vì thửa này đã sang tên cho ông; còn thửa 02 do ông chỉ mới đặt cọc, trên đất có cà phê nhưng ông không không sử dụng, canh tác và cũng không thu hái cà phê; đồng thời ông T khẳng định số tiền 350.000.000đ ông giao dư khi công chứng thửa 15 các bên đã thống nhất đặt cọc cho thửa 02 và đã lập hợp đồng đặt cọc riêng để khi vợ chồng ông H làm được GCNQSD đất các bên sẽ tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên đây là số tiền đặt cọc, không phải tiền chuyển nhượng.

- Vợ chồng ông H , bà Q cho rằng đã giao cả 02 thửa cho ông T sử dụng và ghi trong hợp đồng đặt cọc nhưng không xuất trình được chứng cứ nào khác chứng minh; đồng thời khẳng định số tiền 350.000.000đ ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày

22/11/2021 là tiền ông T đặt cọc cho thửa 02 như đã ghi trong hợp đồng đặt cọc và khẳng định số tiền này không phải tiền chuyển nhượng.

Để chứng cứ để chứng minh cho trình bày và yêu cầu của mình là có căn cứ ông H , bà Q đã giao nộp 02 bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2021.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021, buộc vợ chồng ông H bà Q hoàn trả 350.000.000đ tiền nhận cọc cho ông T và chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa vợ chồng ông H bà Q thừa nhận ngày 21/10/2021 có ký hợp đồng đặt cọc với ông T để bán cho ông T thửa 15 và 02 tờ bản đồ tờ bản đồ 30, diện tích 6163,5m^2 xã Lộc B , huyện Bảo Lâm với giá 1.350.000.000đ và đã nhận của ông T số tiền 1.250.000.000đ. Ngày 22/11/2021, tại Văn phòng công chứng Trịnh Tuấn Anh, sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 15 xong, các bên thống nhất tính 225.000.000đ/sào (1000m^2), theo đó thửa 15 tương đương số tiền 900.000.000đ nên còn dư của ông T 350.000.000đ và thống nhất chuyển số tiền này thành tiền nhận cọc của thửa 02 rồi lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021; đồng thời khẳng định số tiền 350.000.000đ nêu trên là tiền cọc, không phải tiền chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm 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.

[2] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa vợ chồng ông H bà Q đều thừa nhận thời hạn đặt cọc đến 01/3/2022 vợ chồng ông H , bà Q sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 02 cho ông T nhưng mãi đến tháng 11/2022 mới làm được GCNQSD đất nên không thể tiến hành lập hợp đồng như đã hẹn và mong muốn cùng ông T tiếp tục ký kết hợp đồng. Ông T thì cho rằng ông cũng rất thiện chí muốn ký kết hợp đồng và đã tạo điều kiện cho vợ chồng ông H bà Q gặp nhau thương lượng cách giải quyết nhưng vợ chồng ông H bà Q luôn lẫn tránh, hiện nay ông không còn nhu cầu mua đất nữa nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Xét lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là của vợ chồng ông H , bà Q . Do đó, căn cứ Điều 274, 275, 280 và 328 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T để hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2021, buộc vợ chồng ông H , bà Q hoàn trả tiền cọc. Ông T không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét giải quyết.

[3] Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án:

- Vợ chồng ông H , bà Q có nghĩa vụ hoàn trả 350.000.000đ nên phải chịu án phí sơ thẩm là 5% x 350.000.000đ =17.500.000đ và 300.000đ án phí về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông T được chấp nhận.

- Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

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 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 280 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với vợ chồng ông Nguyễn Đức H , bà Lèo Thị Minh Q .

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 22/11/2021 giữa ông Ngô Văn T với ông Nguyễn Đức H , bà Lèo Thị Minh Q đối với diện tích 2.133,9m^2 thuộc thửa đất số 02 tờ bản đồ 30 xã Lộc B , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H , bà Lèo Thị Minh Q hoàn trả cho ông Ngô Văn T 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015".

2. Về án phí:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H , bà Lèo Thị Minh Q phải nộp 17.800.000đ (Mười tám triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông T 9.050.000đ (Chín triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 12624, 12625 ngày 28/3/202/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (13/3/2023) để yêu cầu Tòa án 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 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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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 Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THA dân sự huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Linh

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tài **Đỗ Thị Thương Huyền** **Nguyễn Văn Linh**

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Sáu **Phạm Đức Minh** **Nguyễn Văn Linh**