

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ TIÊN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 26 - 4 - 2024

V/v tranh chấp yêu cầu trả lại tiền đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Ngọc.
2. Bà Trần Thị An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2023/TLST-DS ngày 16 ngày 11 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: khu phố A, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bị đơn:

Ông Khuru Văn T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Khu phố C, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Bà Võ Thị H1, Địa chỉ: Khu phố C, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày:

Vào ngày 04/9/2019, vợ chồng ông Khuru Văn T và bà Võ Thị H1 có chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất với diện tích ngang 17m, dài 20m, tổng cộng 340m², tọa lạc tại khu phố D, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, với giá 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng). Bà đã đặt cọc cho ông T, bà H1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), sau khi bà giao tiền đặt cọc thì ông T có đưa bà đến phần đất chuyển nhượng cho bà và tiến hành đo đạc cắm trụ làm ranh phần đất này. Ông T có cho biết là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đang làm thủ tục xin hợp thức hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T hứa hẹn trong 01 năm sẽ giao giấy tờ đất đầy đủ và giao đất cho bà, bà sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng) cho ông T. Tuy nhiên, đến hẹn tháng 4/2022 ông T không giao giấy tờ và không giao đất cho bà như đã hứa, bà nhiều lần hỏi thì ông T vẫn hứa hẹn, cho đến nay ông T vẫn không giao giấy tờ đất và giao đất cho bà như đã thỏa thuận nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Khuru Văn T và bà Võ Thị H1 trả cho bà số tiền đã đặt cọc mua đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và không yêu cầu tính lãi. Tại phiên tòa ông T có đề nghị trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho đến khi hết nợ, bắt đầu trả từ 15/6/2024 thì bà đồng ý. Nếu ông T và bà H1 vi phạm cam kết không trả đều hàng tháng thì bà đề nghị ông T, bà H1 trả hết toàn bộ số tiền còn lại làm một lần.

Tại phiên tòa bị đơn ông Khuru Văn T trình bày: Khoảng tháng 01/2022 ông với bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 17m, dài 20m tại khu phố D, phường Tô Châu. Phần đất này của gia đình ông thuộc quy hoạch và những người thuộc diện quy hoạch như ông tại những phần đất giáp ranh đều đã bán đất cho những người khác nên ông vào phát dọn cây cối thì bà H hỏi mua nên ông đồng ý chuyển nhượng cho bà H. Khi chuyển nhượng ông có cho bà H biết phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận. Bà H đồng ý mua, đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ông có hứa khi nào được cấp giấy ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho các hộ mua đất, trong đó có bà H. Tuy nhiên do thủ tục xin hợp thức hóa của ông không được chấp nhận, đến nay ông vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ trong đó có bà Võ Thị H. Số tiền nhận từ bà H vợ chồng ông sử dụng chi tiêu trong gia đình và làm chi phí để hợp thức hóa quyền sử dụng đất đến nay đã sử dụng hết. Nay ông đồng ý trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) theo yêu cầu của bà H. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông đề nghị được trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho đến khi hết nợ, bắt đầu trả từ 15/6/2024. Ông không có yêu cầu phạt hay yêu

cầu gì khác. Nếu ông T vi phạm cam kết không trả đều hàng tháng thì ông đồng ý trả hết toàn bộ số tiền còn lại làm một lần.

Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tuân theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn Võ Thị H1 chưa chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hòa giải viên vi phạm về quy định của thủ tục hòa giải. Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ do các đương sự cung cấp, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các bên ông T, bà H1 dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho đến khi hết nợ, bắt đầu trả từ 15/6/2024. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 của Bộ luật dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trong vụ án này bị đơn ông Khuu Văn T, Võ Thị H1 cư trú tại khu phố C, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ 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 thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Vụ án đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2] Thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Võ Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện: Ngày 04/9/2019 ông Khuu Văn T, bà Võ Thị H1 có nhận tiền đặt cọc của bà Võ Thị H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kích thước ngang 17m, dài 20m tại khu phố D, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H, ông T, bà H1 đều xác nhận quyền sử dụng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận nên hai bên thống nhất đến tháng 4/2022, ông T, bà H1 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà H sử dụng, bà H thanh toán toàn bộ số tiền

còn lại cho ông T, bà H1. Tuy nhiên đến tháng 4/2022 ông T, bà H1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà H sử dụng như đã thỏa thuận, bà H có liên hệ đề yêu cầu ông T, bà H1 thực hiện nhưng cho đến nay ông T, bà H1 vẫn không giao giấy tờ đất và đất như đã thỏa thuận cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu ông T, bà H1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và không có yêu cầu gì khác.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2019 giữa bà Võ Thị H và ông Khuu Văn T, bà Võ Thị H1 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có kích thước ngang 17m, dài 20m tại khu phố D, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tại thời điểm đặt cọc bà H và ông T, bà H1 đều biết phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;...”. Như vậy tại thời điểm xác lập giao dịch thì ông T, bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T, bà H1 không thể thực hiện được các quyền của chủ sử dụng đất quy định tại điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013, do đó thỏa thuận giữa ông T, bà H1 với bà H là giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được nên giao dịch này bị vô hiệu tại thời điểm xác lập do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ngoài ra tại phiên tòa, ông T trình bày số tiền nhận từ bà H vợ chồng ông sử dụng chi tiêu trong gia đình và làm chi phí để hợp thức hóa quyền sử dụng đất đến nay đã sử dụng hết. Do bà H1 vắng mặt không trình bày ý kiến về nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà H nên căn cứ vào lời khai nhận của ông T, Hội đồng xét xử xác định đây là nợ chung của ông bà. Ông T đồng ý trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà H. Xét yêu cầu của bà H đối với ông T, bà H1 trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông T trình bày do hoàn cảnh khó khăn, xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Hai triệu đồng) cho đến khi hết nợ, bắt đầu trả từ 15/6/2024 và tiếp tục trả vào ngày 15 các tháng tiếp theo. Nếu ông T vi phạm cam kết không trả đều hàng tháng thì ông đồng ý trả hết toàn bộ số tiền còn lại làm một lần. Bà H đồng ý theo cam kết trả

nợ của ông T. Xét thấy bà H và ông T thỏa thuận được với nhau nên Hội đồng xét xử ghi nhận, ngoài ra nếu ông T, bà H1 vi phạm cam kết, không thanh toán nợ đúng kỳ hạn thì bà H có quyền yêu cầu ông T, bà H1 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại làm một lần.

[4] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H nên bị đơn ông T, bà H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $5\% \times 100.000.000đ = 5.000.000$ đồng (Năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 117, 122, 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 7m, chiều dài 20m, tọa lạc tại khu phố D, phường Tô Châu, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang ngày 04/9/2019 giữa bà Võ Thị H và ông Khuru Văn T, bà Võ Thị H1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Khuru Văn T, bà Võ Thị H1 trả cho nguyên đơn bà Võ Thị H số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc ông T, bà H1 trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) cho đến khi hết nợ, bắt đầu trả từ 15/6/2024 và tiếp tục trả vào ngày 15 các tháng tiếp theo.

Nếu ông T, bà H1 vi phạm cam kết, không thanh toán nợ đúng kỳ hạn thì bà H có quyền yêu cầu ông T, bà H1 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại làm một lần.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Khuru Văn T, bà Võ Thị H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Trả lại cho bà Võ Thị H số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001572 ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn Võ Thị H, bị đơn Khuru Văn T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn Võ Thị H1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- Viện KSND TP. Hà Tiên;
- Chi cục THADS TP.Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thanh Phương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA