

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 17/2021/DS-ST

Ngày: 19-3-2021

“V/v 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 T - TỈNH L**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Thủy

Các hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Mạnh Quyết

Bà Lê Thị Vân

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 140/2020/TLST-DS ngày 13/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐST-DS ngày 01/02/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh 1954 và bà Nguyễn Thị M, sinh: 1957; Cùng địa chỉ: xã Tc, huyện B, tỉnh L. Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà M: Ông Võ Hòa T – 1984. Địa chỉ:, xã N, huyện B, tỉnh L.(ông T có mặt)

Bị đơn: Ông Võ Tấn P, sinh năm: 1986. Địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh L.(ông P vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T, sinh: 1972; địa chỉ:, xã T, huyện , TPHCM. Hiện trú tại: Ấp 7, xã N, huyện T, L. (bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2020, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 31/7/2020 và trong quá trình tố tụng của vụ án, đại diện nguyên đơn ông Võ Hòa T trình bày: Vào ngày 08/4/2019, ông Võ Tấn P có ký hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L với số tiền 150.000.000 đồng, ông M, bà M đưa trước cho ông P số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ đưa khi ông P hoàn thành thủ tục sang tên cho ông M, bà M trong vòng 05 tháng 150 ngày sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, cho đến nay ông P cũng không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, bà M và ông M, bà M đã nhiều lần tìm gặp ông P để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1131 nhưng ông P

không thực hiện. Do đó, ông M, bà M khởi kiện yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 8/4/2019 đối với thửa đất 1131. Trường hợp ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì hủy hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông P trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 50.000.000 đồng.

Ngày 03/8/2020, ông M, bà M có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 với ông P và yêu cầu ông P trả cho ông bà số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Tấn P trình bày: ông P bị tai nạn giao thông chấn thương sọ não nên hiện tại bị bệnh tâm thần nhưng ông M, bà M ép ông P ký hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất với số tiền 150.000.000 đồng đối với thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L là trái qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: ngày 08/4/2019 ông P có mượn của ông M, bà M 50.000.000 đồng nhưng ông M, bà M ép buộc ông P ký hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất với số tiền 150.000.000 đồng đối với thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L, bà T không giao dịch, không ký tên, không tham gia cũng không biết gì về việc mượn tiền và hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất. Trong khi ông P bị bệnh tâm thần mà ông M, bà M ép ông P ký hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất là trái qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M.

Tòa án đã thông báo cho ông Võ Tấn P và bà Lê Thị T biết nhưng ông P và bà T không tham gia hòa giải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M với ông Võ Tấn P là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; ông Võ Tấn P có hộ khẩu thường trú: xã N, huyện T, tỉnh L. Bà Lê Thị T Tạm trú: ấp 7 xã N, huyện T, tỉnh L và địa chỉ đất tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Võ Tấn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T đã được thông báo việc mở phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt

không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông Võ Tấn P và bà Lê Thị T theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Vào ngày 08/4/2019, ông Võ Tấn P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L với số tiền 150.000.000 đồng, ông P đã nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1131 cho ông M, bà M giữ, tuy nhiên sau khi ông P nhận tiền đặt cọc của ông M, bà M được 02 ngày tức đến ngày 10/4/2019 ông P làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1131 mà ông P đã ký hợp đồng đặt cọc với ông M, bà M gửi đến Công an xã N xác nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1131 vào ngày 21/8/2019.

Tòa án đã thông báo cho ông Võ Tấn P và bà Lê Thị T biết nhưng ông P và bà T không tham gia hòa giải, ông P và bà T có văn bản đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa, tạm đình chỉ xét xử và đình chỉ vụ án với lý do ông P bị bệnh tâm thần nhưng ông M, bà M ép ông P ký hợp đồng đặt cọc bán nhà và đất với số tiền 150.000.000 đồng đối với thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT tọa lạc tại Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L là trái qui định của pháp luật, thực tế ông P chỉ mượn tiền của ông M, bà M với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngày 13/01/2021 Tòa án đã thông báo cho ông Võ Tấn P và bà Lê Thị T cung cấp tài liệu chứng minh giao dịch giữa ông M, bà M và ông P là giao dịch vay mượn tiền và quyết định của Tòa án tuyên ông P là người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nhưng hết thời hạn ông P và bà T không cung cấp. Bà T cho rằng thửa đất trên là tài sản chung của bà T trong thời kỳ hôn nhân, Tòa án có công văn 413/CV-TA ngày 13/10/2020 sao lục nguồn gốc đất được Ủy Ban Nhân Dân huyện T có công văn trả lời số 7429/UBND-NC ngày 21/12/2020 có nội dung: năm 2018, ông Võ Văn Q tặng cho một phần thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT cho con là ông Võ Tấn P, sinh năm 1986 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 09, quyền số 01 được Ủy Ban Nhân Dân xã N chứng thực ngày 30/01/2018. Ngày 28/02/2018, ông Võ Tấn P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 406889 thửa đất 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 90.3m² loại đất ONT. Từ khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông P và bà T không có văn bản thể hiện ông P nhập phần đất được tặng cho vào tài sản chung của vợ chồng. Ngày 21/7/2020 bà T có đơn phản tố, ngày 24/7/2020 Tòa án có thông báo sửa đổi, bổ sung đơn phản tố nhưng hết hạn bà T không nộp những yêu cầu cần bổ sung nên không xem xét đơn phản tố của bà T. Do ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 8/4/2019 nên ông M, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 và yêu cầu ông P trả số tiền đặt cọc đã nhận 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì yêu cầu của ông M, bà M được chấp nhận nên ông P phải chịu toàn bộ tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hợp đồng đặt cọc với ông Võ Tấn P.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M với ông Võ Tấn P.

Buộc ông Võ Tấn P trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Võ Tấn P chưa trả số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí: Buộc ông Võ Tấn P phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí.

5/ Án xử sơ thẩm các đương sự không đồng ý với bản án thì có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:

- TAND tỉnh L;
- VKSND tỉnh L;
- VKSND huyện T;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Lưu Thủy

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Mạnh Quyết – Lê Thị Vân

Nguyễn Lưu Thủy

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH L**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút, ngày 19 tháng 3 năm 2021

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh L.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lư Thủy

Các hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Mạnh Quyết

Bà Lê Thị Vân

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 140/2020/TLST-DS ngày 13/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh 1954 và bà Nguyễn Thị M, sinh: 1957; Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Thanh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh L. Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà M: Ông Võ Hòa T – 1984. Địa chỉ: Ấp 6, xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, tỉnh L.(ông T có mặt)

Bị đơn: Ông Võ Tấn P, sinh năm: 1986. Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L.(ông P vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T, sinh: 1972; địa chỉ: 84/7A ấp Thống Nhất 2, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, TPHCM. Hiện trú tại: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh L. (bà T vắng mặt)

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hợp đồng đặt cọc với ông Võ Tấn P.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M với ông Võ Tấn P.

Buộc ông Võ Tấn P trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Võ Tấn P chưa trả số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

2/ Về án phí: Buộc ông Võ Tấn P phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí.

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

3/ Án xử sơ thẩm các đương sự không đồng ý với bản án thì có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Kết quả biểu quyết: Thống nhất 3/3.

Ý kiến khác: Không có

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Mạnh Quyết – Lê Thị Vân

Nguyễn Lưu Thủy