

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **36/2022/DS-ST**
Ngày: 08-9-2022
V/v: “ Tranh chấp hủy hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Đ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Thanh Minh

Bà Trần Thanh Phương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị
Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022
về “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 766/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm
2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Ngọc Th**, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn 12, xã N, huyện E, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Trần Hữu Ph**, sinh năm
1986 (văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021).

Địa chỉ: TK V, thị trấn N, huyện N, tỉnh T.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962

Địa chỉ: số 750 tổ 47, ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đ.

(Anh Phước có mặt, ông T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Ngọc Th có người đại diện là anh Trần Hữu Ph trình
bày:

Vào 25/02/2019, ông Lê Ngọc Th đặt cọc cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 113 tờ bản đồ 65, diện tích 3.836m² tọa lạc tại ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2019 sẽ đến phòng công chứng ký thủ tục chuyển nhượng, nhưng sau đó ông T xin gia hạn nhiều lần với lý do chưa xong giấy tờ (cụ thể ông T gia hạn vào các ngày: 25/8/2019; 25/01/2020; 25/7/2020; 29/10/2020; 29/12/2020), sau đó kéo dài cho đến nay không thực hiện hợp đồng.

Nhận thấy ông T có ý không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cũng không chịu trả lại tiền cọc nên ông Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019 giữa ông Th với ông T, buộc ông T trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và bồi thường cọc 300.000.000 đồng.

Trong thời gian Tòa án thụ lý vụ án thì ông T đã trả được cho ông Th 100.000.000 đồng. Ngoài ra ngày 06/9/2022, ông Lê Ngọc Th đã rút phần yêu cầu bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Văn T nên nay anh chỉ yêu cầu ông T phải trả tiếp cho ông Th số tiền 200.000.000 đồng.

Tiền đặt cọc là tài sản riêng của ông Th, không liên quan gì đến bà Lê Thị Thanh Tr (vợ ông Th) nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà Trà tham gia tố tụng.

Ông Th chỉ khởi kiện một mình ông T, không có yêu cầu gì đối với vợ ông T.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào ngày 25/02/2019, giữa ông với ông Lê Ngọc Th có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 3.836m² thửa 113 tờ bản đồ 65 xã P, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng/1000m².

Ông Th đã đặt cọc cho ông nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2019 sẽ đi ký chuyển nhượng tại phòng công chứng xong hồ sơ thì ông Th sẽ giao cho ông số tiền còn lại là 659.000.000 đồng.

Do chưa làm xong thủ tục giấy tờ nên ông xin gia hạn vào các ngày 25/8/2019, ngày 25/01/2020, ngày 25/7/2020. Sau đó vẫn chưa làm được thủ tục giấy tờ nên ông có điện thoại cho ông Th xin thời gian để trả lại tiền cọc, ông Th đồng ý.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019, ông đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho ông Th số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng (thực tế khoảng tháng 2, 3/2022 thì ông đã trả được cho ông Th số tiền 100.000.000 đồng, hiện còn thiếu 200.000.000 đồng thì ông xin đến tháng 12/2022 trả thêm 100.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì ông xin 06 tháng sau đó sẽ trả xong).

Do hoàn cảnh của ông hiện tại rất khó khăn nên không thể bồi thường cọc cho ông Th được, đề nghị ông Th bỏ phần yêu cầu bồi thường.

Số tiền 300.000.000 đồng chỉ mình ông nhận, hoàn toàn không liên quan gì đến vợ ông và ông Th cũng chỉ yêu cầu một mình ông nên ông chấp nhận trả cọc cho ông Th.

Hiện nay ông bận đi làm ăn xa nên xin vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ và phiên tòa xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đ phát biểu ý kiến:

* Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Về đường lối giải quyết vụ án:

Ngày 06/9/2022 ông Th rút phần yêu cầu về việc bồi thường tiền cọc đối với ông T. Xét việc rút 01 phần yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

Ngày 25/02/2019 ông T và ông Th ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất 3.836m² thửa 113 tờ bản đồ 65 xã P, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng/1000m². Ông Th đã đặt cọc cho ông T nhận số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2019 sẽ đi ký chuyển nhượng tại phòng công chứng xong hồ sơ thì ông Th sẽ giao cho ông T số tiền còn lại là 659.000.000 đồng.

Sau đó do chưa làm xong thủ tục giấy tờ nên ông T nhiều lần xin gia hạn (ngày 25/8/2019, ngày 25/01/2020, ngày 25/7/2020), đến nay vẫn chưa thực hiện được hợp đồng.

Do ông T ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Th khi ông T chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch dân sự này là vô hiệu. Nay ông Th chỉ yêu cầu ông T trả lại tiền cọc là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 117, 118, 119, 328, 390 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: ông Nguyễn Văn T có yêu cầu vắng mặt nên căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Ngọc Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019, buộc ông T trả lại tiền cọc và bồi thường cọc. Do ông Nguyễn Văn T cư trú tại ấp 2, xã P, huyện N, tỉnh Đ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đ có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông Lê Ngọc Th, bị đơn là ông Nguyễn Văn T.

Ông Th ủy quyền cho anh Nguyễn Hữu Ph nên căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự xác định anh Phước là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Ông Th và bà Trà xác định tiền đặt cọc cho ông T là tài sản riêng của ông Th nên không đưa vợ ông Th (bà Lê Thị Thanh Tr) tham gia tố tụng.

Ông Lê Ngọc Th chỉ khởi kiện ông T, ông T xác định một mình ông nhận tiền cọc từ ông Th, không liên quan gì đến vợ ông nên không đưa vợ ông T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 25/02/2019, ông Lê Ngọc Th và ông Nguyễn Văn T lập “hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” diện tích 3.836m² thửa 113 tờ bản đồ 65 xã P với giá 250.000.000 đồng/1.000m². Ông Th đã đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 25/4/2019 hai bên sẽ ký chuyển nhượng tại phòng công chứng. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận nếu ông T đổi ý không bán thì phải bồi thường cho ông Th gấp 05 lần số tiền cọc. Tuy nhiên sau đó ông T xin gia hạn nhiều lần nhưng vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Th.

[2.1]. Ngày 06/9/2022 ông Lê Ngọc Th rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông T bồi thường tiền cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Th là anh Nguyễn Hữu Ph giữ nguyên việc rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông T phải bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng. Xét thấy việc rút 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Th là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019 thì thấy: Tại văn bản cung cấp chứng cứ số 4223/VPĐK.NT-TTLT ngày 28/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh N thì thửa đất số 113 tờ bản đồ 65 (bản đồ địa chính thành lập năm 2009) chưa có tên hộ gia đình hay cá nhân nào.

Như vậy ngay thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông T chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 113 tờ bản đồ 65 xã P. Việc ông T ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Th là vi phạm quy định tại Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013, vì vậy giao dịch giữa ông Th và ông T vô hiệu ngay

từ thời điểm xác lập. Do giao dịch vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì ông Th, ông T có lỗi ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Từ nhận định trên, xét thấy việc ông Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông T trả lại tiền cọc là phù hợp nên cần chấp nhận.

Trong thời gian giải quyết vụ án, ông T đã trả được cho ông Th 100.000.000 đồng nên cần buộc ông T trả tiếp cho ông Th 200.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

* Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016, ông T thuộc đối tượng người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 68, 147, 217, 227, 228, 264, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 118, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Th đối với ông Nguyễn Văn T về việc bồi thường tiền cọc trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc Th về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn T.

* Xử: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019 giữa ông Lê Ngọc Th với ông Nguyễn Văn T.

* Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Th số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí:

Trả lại cho ông Lê Ngọc Th số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007168 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đ.

Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí dân sự sơ 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 6,7,7a, 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”.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nguyễn Văn T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Nguyễn Thị Mai