

Bản án số: 11/2022/DS-ST
Ngày: 21 - 6 - 2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lê Thị Hồng Thanh

2/ Bà Trần Thị Tố Loan

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Quang Trực - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 - 6 - 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2020/TLST- DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐXXST-DS ngày 05 - 5 - 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/HPT-TA ngày 30 - 5 - 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* anh Lương Hồng H, sinh năm 1987. Địa chỉ: số 73, tổ 1, khu 4, thị trấn TP, tỉnh ĐN.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Kỳ B, sinh năm 1970 và bà Lê Ngọc T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: tổ 8, khu phố TP, phường XT, thành phố LK, tỉnh ĐN.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* anh Nguyễn Kỳ T, sinh năm 1995 và anh Nguyễn Kỳ V, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: tổ 8, khu phố TP, phường XT, thành phố LK, tỉnh ĐN.

Anh H có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/3/2020, bản tự khai ngày 28/5/2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/01/2022 và các lời khai tại hồ sơ, nguyên đơn là anh Lương Hồng H trình bày:

Ngày 29/6/2018 anh và ông Nguyễn Kỳ B và bà Lê Ngọc T có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54 tờ bản đồ số 33 bản đồ địa chính phường XT, thành phố LK với diện tích 98,82 m² (chiều ngang: 8,1m; chiều dài: 12,2m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 927140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 29/10/2015 cho hộ bà Lê Ngọc T với giá 270.000.000 đồng. Cùng ngày, anh H đã giao cho ông Ba bà T số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Đến ngày 10/7/2018 anh H giao tiếp số tiền 240.000.000 đồng, lần giao tiền này hai bên có viết biên bản làm việc với nội dung: Hai bên thống nhất phía bị đơn chịu trách nhiệm xóa thế chấp ngân hàng và ký các giấy tờ liên quan để làm thủ tục tách thửa cho anh H, đồng thời tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, phía bị đơn không thực hiện đúng cam kết, hiện nay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh, phía bị đơn vẫn không thực hiện được. Nay anh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh và bà Lê Ngọc T, ông Nguyễn Kỳ B. Anh yêu cầu bị đơn phải trả cho anh số tiền là 270.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2021 và lời khai tại hồ sơ, bị đơn là bà Lê Ngọc T trình bày:

Bà thừa nhận nội dung ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông B và anh H như anh Hải đã trình bày. Hai bên có viết giấy đặt cọc mua bán đất và lập biên bản làm việc, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, anh Hải đặt cọc trước 30.000.000 đồng. Sau đó, anh Hải giao cho bà và ông B 240.000.000 đồng, tổng cộng là 270.000.000 đồng là giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên. Nay anh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, và yêu cầu bà và ông B phải trả lại số tiền 270.000.000 đồng. Bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H tuy thủ tục không làm được do thửa đất này hiện nay đang bị tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh vì bà phải thi hành Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Anh H yêu cầu bị đơn trả cho anh 270.000.000 đồng, bà xác định không có tiền trả lại cho anh H.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/6/2021 bị đơn là ông Nguyễn Kỳ B trình bày. Ông thừa nhận lời trình bày của anh H và bà T về quá trình đặt cọc mua bán đất giữa ông, bà T và anh H là đúng.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, và yêu cầu ông và bà T trả lại số tiền 270.000.000 mà ông bà đã nhận. Ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H tuy thủ tục không làm được, còn việc trả lại tiền cho anh H thì ông không có tiền để trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Kỳ V và anh Nguyễn Kỳ T là con của ông B, bà T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng không đến Tòa án làm việc, không làm văn bản ghi ý kiến của mình gửi Tòa án.

Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

+ Văn bản trình bày ý kiến ngày 28/5/2020;

+ Biên bản làm việc ngày 10/7/2018; giấy đặt cọc mua bán nhà đất; giấy khai sinh; đơn đề nghị ngày 07/10/2014; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn xác nhận thành viên hộ gia đình; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

+ Giấy đặt cọc mua bán nhà đất; biên bản làm việc ngày 10/7/2018; đơn thay đổi nội dung khởi kiện (tất cả là bản chính).

Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

+ Bản tự khai; giấy chứng minh nhân dân.

Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập gồm:

+ Biên bản ghi lời khai; biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc; bản vẽ; biên bản xác minh.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, nguyên đơn, bị đơn, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

- Về nội dung vụ án: **Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lương Hồng H. Buộc ông Nguyễn Kỳ B và bà Lê Ngọc T phải trả cho nguyên đơn 270.000.000 đồng.**

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thành phố Long Khánh, Đồng Nai. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Kỳ B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Kỳ V và anh Nguyễn Kỳ T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tổng hợp hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn có đơn xin

xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

[3]. Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu: hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bị đơn; buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số là 270.000.000 đồng. Xét yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án: giấy đặt cọc mua bán nhà đất; biên bản làm việc ngày 10/7/2018; đơn thay đổi nội dung khởi kiện (tất cả là bản chính).

Bị đơn cũng thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với nguyên đơn và thừa nhận đã nhận của nguyên đơn 270.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng vẫn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và không có khả năng trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã trả cho bị đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã lập biên bản thỏa thuận và thống nhất bên ông B, bà T phải tiến hành thủ tục xóa thế chấp tại ngân hàng và ký các hồ sơ liên quan để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng; tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay phía bị đơn vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện vì thửa đất này của bị đơn đã bị cơ quan thi hành án dân sự thành phố Long Khánh có Quyết định số 15/QĐ-CCTHADS ngày 09/3/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng. Do vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và phía bị đơn không thể thực hiện do có lỗi của bị đơn. Nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 29/6/2018 và yêu cầu ông B, bà T phải trả cho nguyên đơn số tiền là 270.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Do ông B, bà T đã ly hôn từ năm 2015 nên xác định nghĩa vụ trả nợ cho anh H như sau: ông B, bà T mỗi người có nghĩa vụ trả cho anh H số tiền là 135.000.000 đồng.

Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận theo số tiền mà mình có nghĩa vụ trả cho anh H. Cụ thể: 270.000.000 đồng x 5% = 13.500.000 đồng.

13.500.000 đồng + 300.000 đồng = 13.800.000 đồng

Ông B, bà T mỗi người phải nộp: 6.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, các điều 147, 266, 227, 228 và 238 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lương Hồng H.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa anh Lương Hồng H với bà Lê Ngọc T, ông Nguyễn Kỳ B ký ngày 27/8/2018 là một phần quyền sử dụng đất số 54 tờ bản đồ số 33 bản đồ địa chính phường Xuân Tân, thành phố Long Khánh với diện tích 98,82 m² (chiều ngang: 8,1m; chiều dài: 12,2m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 927140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 29/10/2015 cho hộ bà Lê Ngọc T.

Buộc bà Lê Ngọc T và ông Nguyễn Kỳ B phải trả cho anh Lương Hồng H số tiền là: 270.000.000 (hai trăm bảy mươi triệu) đồng, cụ thể:

Ông Nguyễn Kỳ B phải trả cho anh Lương Hồng H: 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Bà Lê Ngọc T phải trả cho anh Lương Hồng H: 135.000.000 (một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự .

Về án phí: Buộc bà Lê Ngọc T phải chịu 6.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn Kỳ B phải chịu 6.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Lương Hồng H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006006 ngày 04/5/2020 và số tiền 6.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005315 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố Long Khánh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2014 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TA Tỉnh;
- VKSND TP. Long Khánh ;
- THA TP. Long Khánh;
- Các đương sự
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Thu Trang

