

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NH
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 04/2021/ DSST
Ngày 27 - 5 - 2021
V/v Tranh chấp về
hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NH, TỈNH QUẢNG NGÃI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Trần Thị Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Văn Dỗi
2. Ông Lê Văn Búp

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Nha– Thư ký Tòa án nhân dân huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện NH, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2021/QĐXXST - DS ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện NH, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc L- sinh năm 1977
Địa chỉ: Tô dân phố BD, thị trấn CC, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi;
2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A (sinh năm 1950), bà Lâm Thị B (sinh năm 1950), địa chỉ: Tô dân phố BT, thị trấn CC, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.
Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc L trình bày:

Vào ngày 06/7/2020, anh và ông Nguyễn Ngọc A, bà Lâm Thị B đã ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc), theo Hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B chuyển nhượng cho anh quyền sử dụng diện tích đất 1.520m², (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m, trong đó có 50m² đất ở), trong tổng diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05, đất tại tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC, huyện NH, giấy chứng nhận quyền sử dụng có tên người sử dụng đất là Nguyễn Ngọc A và Lâm Thị B.

Anh và ông A, bà B đã thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.520m² đất này là 600.000.000 đồng, anh đã đặt cọc cho ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn lại sẽ được thanh toán khi nào thực hiện tách thửa và làm thủ tục công chứng chuyển nhượng cho anh xong.

Nhưng khi tiến hành đo đạc chuẩn bị làm thủ tục tách thửa thì phát hiện diện tích đất mà ông A và bà B chỉ cho anh đo đạc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và diện tích đất này không nằm trong thửa đất số 945. Anh yêu cầu ông A và bà B tách thửa 1.520 m² đất (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m, trong đó có 50m² đất ở), trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 thị trấn CC theo như thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng đặt cọc cho anh, nhưng ông A và bà B không đồng ý.

Nhận thấy ông A và bà B không thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nên anh đã yêu cầu ông A và bà B phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc mà ông, bà đã nhận của anh hoặc ông, bà phải tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh 1.520 m² đất (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m) trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 thị trấn CC theo như thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng đặt cọc nhưng ông A và bà B không đồng ý.

Nay anh Nguyễn Ngọc L yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), anh rút một phần yêu cầu khởi kiện, anh không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.520m², (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m) nằm trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc cho anh, anh không yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả cho anh khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc A quyền sử dụng diện tích đất 1.520m², (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m) nằm trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC, huyện NH. Ông, bà và anh L đã thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 600.000.000 đồng và ông, bà đã nhận số tiền đặt cọc của anh Nguyễn Ngọc L là 100.000.000 đồng, giữa hai bên đã có ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/7/2020. Phần diện tích đất mà ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng cho anh L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì ông, bà đã tách thửa cho các con nên ông, bà có nói sẽ chuyển nhượng diện tích đất khác cho anh L nhưng anh L và ông, bà không thống nhất được về vị trí đất, giá và diện tích đất nên không thực hiện được.

Nay anh L yêu cầu ông, bà phải trả cho anh L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) thì ông, bà không đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng bằng tiền mặt theo yêu cầu của anh L, ông, bà sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng này cho anh L bằng phương thức quy trả bằng đất ở thửa đất khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải tách thửa, chuyển nhượng diện tích đất 1520m², (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m) nằm trong diện tích đất 4.128,6m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC cho nguyên đơn và yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng. Về lãi suất, nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện NH theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Ngọc A đã được lập thành văn bản có chữ ký của các bên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đây là đất được cấp cho người sử dụng là ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B, một mình ông A ký tên bên nhận đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, nhưng bà B thừa nhận là bà có biết, có tham gia vào việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà không có ý kiến phản đối, điều này chứng tỏ việc ông A ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc là không trái với ý chí của bà B.

[3] Vì phần diện tích đất 1.520m² (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m, trong đó có 50m² đất ở) mà ông A và bà B chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh L nằm trong diện tổng diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC, huyện NH, nên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên tiến hành đo đạc để làm thủ tục tách thửa thì ông A và bà B không chịu tách 1.520 m² đất (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m), trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 thị trấn CC cho anh L, mà ông A và bà B chỉ cho anh L đo đạc ở

phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng đặt cọc.

Vào ngày 03 tháng 02 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện NH đã mở phiên họp và hòa giải vụ án. Tại Biên bản hòa giải ngày 03/2/2021, anh L yêu cầu ông A và bà B trả tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tổng cộng là 200.000.000đồng hoặc phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc cho anh L. Nhưng ông A và bà B trình bày là không đồng ý trả số tiền 200.000.000đồng, ông, bà sẽ trao đổi lại với anh L để chuyển nhượng phần diện tích đất khác cũng nằm trong diện tích đất 4.128,6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC cho anh L, hai bên sẽ trao đổi, thỏa thuận về diện tích và giá tiền, nhưng sau đó các đương sự không tự thỏa thuận, giải quyết được.

Đến ngày 20/4/2021, Tòa án nhân dân huyện NH đã tổ chức hòa giải vụ án lần thứ 2. Tại Biên bản hòa giải ngày 20/4/2021, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả cho nguyên đơn số tiền số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000đồng và rút yêu cầu bị đơn phải chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc cho nguyên đơn. Bị đơn trình bày là không đồng ý trả lại số tiền cọc là 100.000.000đồng và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn sẽ trả số tiền 100.000.000đồng cho nguyên đơn bằng phương thức quy trả bằng đất. Nhưng bị đơn không trình bày rõ bị đơn trả cho nguyên đơn bằng diện tích đất là bao nhiêu m², đất ở tại đâu, số thửa, tờ bản đồ, do đó các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án.

Từ những nội dung trên, có đủ cơ sở khẳng định ông A và bà B đã từ chối việc giao kết, thực hiện thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 06/7/2020.

[4] Vì ông A và bà B từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả cho bên đặt cọc là anh Nguyễn Ngọc L tài sản đặt cọc là số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

[5] Nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc L đã rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đồng; nếu sau này nguyên đơn khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[6] Nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc L đã rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.520m² (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m) nằm trong diện tích đất 4128.6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc cho nguyên đơn. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.520m² cho nguyên đơn; nếu sau này nguyên đơn khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện NH về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/ 2016/ 0004675 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NH.

Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc L được chấp nhận, ông A và bà B thuộc trường hợp người cao tuổi và ông A và bà B đã có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vì vậy ông A và bà B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc L, buộc bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả cho anh Nguyễn Ngọc L tài sản đặt cọc là số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc L về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải tách thửa,

chuyển nhượng diện tích đất 1520m² (chiều ngang 38 m, chiều dài 40 m, trong đó có 50m² đất ở) nằm trong diện tích đất 4128.6 m² tại thửa đất số 945, tờ bản đồ số 05 ở tổ dân phố Phú BT, thị trấn CC như đã thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” cho nguyên đơn.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Ngọc L về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc A và bà Lâm Thị B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh Nguyễn Ngọc L số tiền 5.000.000đồng mà anh đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004675 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

Bản án 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 và Điều 9 của 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 có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện NH;
- Chi cục THADS huyện NH;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Thanh Bình