

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 21/2020/ DS-ST

Ngày: 08/5/2020

V/v tranh chấp : “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Triệu

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Lê văn Cương

2/ Bà Bùi Thị Hoanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - Thư ký TAND huyện Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Thu -
Kiểm sát viên.

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 55 / 2019/ DS- ST ngày 04 tháng 10 năm 2019. Về việc
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số
02 /2020/ QĐST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Duy H; trú tại thôn An , xã Đại H, huyện Đ, tỉnh Quảng
Nam, có mặt.

- Bị đơn: Ông Hồ Duy P; trú tại thôn Liên Thuận, xã Đại Ng, huyện Đ, tỉnh
Quảng Nam, vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Hồ Thị Hi; trú tại thôn 4 xã Đại H huyện Đ, tỉnh Quảng Nam vắng mặt.

Bà Đoàn Thị A ; trú tại thôn Liên , xã Đại Ng, huyện Đ, tỉnh Quảng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 8 năm 2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông
Hồ Duy H trình bày.*

Vào ngày 18 tháng 4 năm 2019 tại nhà của chị Hồ Thị Hi ở thôn Mỹ xã Đại Ng,
huyện Đ, ông H đã gặp gia đình chị Hi sau khi bàn bạc thỏa thuận , để thực hiện hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Duy P cho ông Hồ Duy H hai bên
có lập hợp đồng đặt cọc, vào ngày 18/4/2019, Nội dung đặt cọc: Bên A ông Hồ Duy P
chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B ông Hồ Duy H thửa đất ở có diện tích
90m² trong thửa đất có diện tích 381 m², số thửa 713 tờ bản đồ số 14 tại thôn Mỹ xã Đại
Ng, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, giá trị thửa đất chuyển nhượng là 225.000.000 đồng.
Ông P có nhận tiền đặt cọc của ông H với số tiền 100.000.000 đồng, Thời hạn thanh
toán Bên A nhận đủ tiền đặt cọc và giao hẹn trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 18 tháng 4
năm 2019 đến 18 tháng 5 năm 2019 cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển

nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền cho bên A. Đến ngày 04/5/2019 con gái ông P là chị Hồ Thị Hi thay mặt ông P nhận thêm tiền đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng. Trong thời gian này ông H đã nhiều lần yêu cầu ông P làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông P hèn mẫn mà không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H. Vì vậy ông H có gia hạn thêm 01 tháng nhưng ông P vẫn cố tình không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H. Bức xúc ngày 26 tháng 8 năm 2019 làm đơn khởi kiện gửi Tòa án Nhân dân huyện Đ

Tại đơn khởi kiện ông Hồ Duy H yêu cầu Tòa buộc ông Hồ Duy P trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 240.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H rút lại một phần yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu phạt cọc 60.000.000 đồng và số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông H yêu cầu Tòa án buộc ông P trả cho ông H là 180.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 10 năm 2019 bị đơn ông Hồ Duy P khai: ông có cho con gái ông là Hồ Thị Hi thừa đất có diện tích 90m² ở trong thửa đất có diện tích 381 m², số thửa 713 tờ bản đồ số 14 tại thôn Mỹ xã Đại Ng, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, nhưng do chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Hồ Thị Hi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P nên ông về mặt pháp lý ông là người đứng ra ký thủ tục đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Duy H, ông đã nhận số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng và có lập biên bản hợp đồng đặt cọc với Hồ Duy H nhưng do có chủ trương đổi tên thôn nên chậm trễ thực hiện hợp đồng, Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông trả tiền đặt cọc và phạt cọc, ông không đồng ý, ông yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 4 năm 2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị A khai: Vợ chồng bà có cho con gái Hồ Thị Hi 01 thửa đất để làm vốn nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho con. Con bà là Hồ thị Hi có chuyển nhượng thửa đất này cho anh H nhưng do chưa tách thửa, nên chồng bà là ông Hồ Duy P đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng với anh H. Sự việc chuyển nhượng này bà có biết, nhưng thủ tục chuyển nhượng bà giao cho chồng bà quyết định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 3 năm 2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hi khai : Cha mẹ bà là ông Hồ Duy P và bà Đoàn Thị A có cho bà 01 thửa đất nhưng chưa tách thửa, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Bà cần tiền để kinh doanh nên chuyển nhượng thửa đất cho ông Hồ Duy H nhưng ông P là người làm thủ tục pháp lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Còn số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng bà Hiền là người cất giữ, sử dụng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ:

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:*

Hội đồng xét xử: thành phần HĐXX phiên tòa sơ thẩm được tiến hành đúng thời gian địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. HĐXX, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án

Người tham gia tố tụng là nguyên đơn: Ông Hồ Duy H cho rằng ông Hồ Duy P sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 90 mét vuông đất ở trong thửa đất có diện tích 381 mét vuông tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 14 tại thôn Liên, xã Đại Ng, huyện Đ. và đã nhận tiền cọc 02 lượt với tổng số tiền là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên ông H cho rằng ông P vi phạm thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 26/8/2019, ông H làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Ông H đã thực hiện việc khởi kiện, cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện gồm bản sao: Sổ hộ khẩu, CMND, hợp đồng đặt cọc thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 186, 189, 190 BLTTDS 2015.

Người tham gia tố tụng là bị đơn: Ông Hồ Duy P sau khi được thông báo về việc thụ lý vụ án đã thực hiện quyền của mình theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS 2015.

.Về quan điểm giải quyết vụ án

Từ những chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Hồ Duy H. Buộc ông Hồ Duy P phải trả lại tiền đặt cọc cho ông H là 120.000.000 đồng, đồng thời bồi thường tiền cọc cho ông H với số tiền là 60.000.000 đồng.

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:

Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa ngày 09/4/2020, bị đơn ông Hồ Duy P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Hi vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, TAND huyện Đ có Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2020/QĐDS – ST ngày 09 tháng 4 năm 2020

Tại phiên tòa hôm nay ông Hồ Duy P, bà Hồ Thị Hi, tiếp tục vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Bà Đoàn Thị A có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn ông H yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự TAND huyện Đ tiếp tục xét xử đối với vụ án.

[1] Về hình thức giao kết việc đặt cọc: Việc đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Hồ Duy H với ông Hồ Duy P là giấy viết tay, có đầy đủ chữ ký của hai bên tham ký đặt cọc.

[2] Xét về nội dung đặt cọc thì thấy: giấy đặt cọc được lập và ký vào ngày 18 tháng 4 năm 2019 được hai bên tự nguyện xác lập, ông P trực tiếp tham gia ký hợp đồng đặt cọc, bà Đoàn Thị A là người có quyền chung quyền sử dụng đất với ông P, Bà A biết việc ông P ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H

nhưng không có ý kiến gì, vì bà A nghĩ là ông P ký thay cho con trên danh nghĩa là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bởi ông P và bà A đã cho con Hồ Thị Hi phần đất 90m² này.

Việc đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với nội dung như ông H đã trình bày trên.

Như vậy nội dung trên đã đảm bảo đầy đủ nội dung của đặt cọc về đối tượng, giá đất, P thức thanh toán, P thức thực hiện, quyền nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự.

[3] Xem xét việc ai là người có lỗi do vi phạm hợp đồng đặt cọc được hai bên xác lập vào ngày 18 tháng 4 năm 2019.

Ông P giao kết hợp đồng đặt cọc với ông H và đã nhận đặt cọc với số tiền 120.000.000 đồng của ông H để chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất đối với diện tích 90 m² đất ở trong thửa đất có diện tích 381 m² tại thửa đất số 713, tờ bản đồ số 14 tại thôn Liên, xã Đại Ng, huyện Đ. Nhưng quá thời hạn thỏa thuận (ngày 15 tháng 4 năm 2019) đến ngày 26 tháng 8 năm 2019 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, mặc dầu nhiều lần được ông H yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ông P nêu lý do chậm trễ là do đổi tên gọi của thôn, nhưng thực ra việc chứng nhận đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được cơ quan chức năng thực hiện khi công dân có yêu cầu trong thời gian ngắn không quá 30 ngày, trong khi ông H đã gia hạn thời gian cho ông P thêm 01 tháng

Do vậy ông P là người có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc với ông H, ông P đã vi phạm Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 về đặt cọc.

nên ông P phải có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc cho ông H 120.000.000 đồng và phải chịu phạt tiền đặt cọc với số tiền 60.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H.

Điều 328, Bộ luật dân sự 2015 quy định.

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

[4] Xét yêu cầu của ông Hồ Duy H, yêu cầu ông Hồ Duy P phải trả lại tiền cọc là 120.000.000 đồng, đồng thời bồi thường tiền cọc cho ông H với số tiền là 60.000.000 đồng. Với những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu trên của ông Hồ Duy H buộc ông Hồ Duy P trả lại cho ông Hồ Duy H số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng và trả số tiền phạt cọc 60.000.000 đồng tổng cộng là 180.000.000 đồng

[5] Về án phí:

Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

HĐXX nghĩ buộc Ông Hồ Duy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 9.000.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 147, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự,

Tuyên xử: 1/ chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Duy H, buộc ông Hồ Duy P phải trả lại cho ông Hồ Duy H số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng và trả số tiền phạt cọc 60.000.000 đồng, tổng cộng là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng)

Kể từ ngày ông Hồ Duy H. có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hồ Duy P không trả số tiền trên thì hằng tháng, ông P còn phải trả cho ông H khoản tiền lãi là 10% trên năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/Về án phí: Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Hồ Duy P thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí. Tuy nhiên, ông P nhiều lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do và không có đơn xin miễn tiền án phí nên buộc ông Hồ Duy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000 đồng (chín triệu) hoàn trả lại cho ông Hồ Duy H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003389 ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

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 và 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.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Quảng Nam
- VKSND huyện Đ
- CCTHADS huyện Đ
- Các đ- ông sự
- L- u hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Tr- ông Văn Triệu

