TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 244/2023/DS-ST
Ngày: 21-9-2023
V/v tranh chấp HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Phạm Văn Mười
Ông Huỳnh Hoàng Khởi.

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2023/QĐXXST-DS, ngày 30/6/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Đường Ph, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tăng T L, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Số 190, Quang Tr, khóm 5 phường 5, thành phố C, Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Sầu A S, sinh năm 1965 và bà Tô Thuý K, sinh năm 1972; cùng địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã L, thành phố C, Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đoàn Việt Tr, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Số 74, Ng, khóm 8 phường 5, thành phố C, Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tăng T L trình bày:

Ngày 22/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K có thỏa thuận là bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 166.8m^2 (trên đất có nhà), đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển

nhượng có làm Giấy nhận cọc và bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

Đến ngày 25/11/2019, bị đơn nhận thêm của nguyên đơn số tiến cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 23/12/2019, bị đơn nhận thêm 100.000.000 đồng. Đến ngày 25/12/2019, cả hai thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm triệu đồng), do bất động sản tăng giá và bị đơn nhận thêm của nguyên đơn số tiến cọc là 50.000.000 đồng.

Tổng số tiền cọc bị đơn nhận của nguyên đơn là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận đến ngày 21/4/2020, bị đơn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, bàn giao nhà, đất cho nguyên đơn. Nhưng đến nay, bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

Bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K - Người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Việt Tr trình bày:

Ngày 22/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K có thỏa thuận là bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm Giấy nhận cọc, trong giấy thể hiện phần đất chuyển nhượng có diện tích 166.8m^2 (trên đất có nhà cấp 4). Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau là nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn phần đất diện tích ngang 4m x 18m (việc thỏa thuận này bằng miệng và không có người làm chứng). Cùng ngày, bị đơn nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Đến ngày 25/11/2019, bị đơn nhận thêm của nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Cùng ngày 25/12/2019, cả hai thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Lý do thỏa thuận tăng giá không phải do giá bất động sản tăng như nguyên đơn trình bày, mà do tăng diện tích mua bán từ ngang 4m x 18m lên hết phần đất là 166.8m^2 và bị đơn nhận thêm của nguyên đơn số tiến cọc là 50.000.000 đồng.

Tổng số tiền bị đơn nhận của nguyên đơn là 250.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 21/4/2020, bị đơn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, bàn giao nhà, đất cho nguyên đơn. Nhưng đến nay, bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận.

Việc chuyển nhượng nhà đất nói trên là do các bên tự nguyện thực hiện, không ai bị đe dọa, lừa dối. Tuy nhiên, trình tự thủ tục không đúng quy định pháp luật do Giấy nhận cọc không được công chứng và tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn thì căn nhà và đất của ông S chưa hoàn thành do đang tranh chấp chia thừa kế. Do đó bị đơn không đồng ý hủy Hợp đồng, trả cọc và bồi thường cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng. Không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định:

Ngày 22/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K có thỏa thuận làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), nội dung bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 166,8m^2 (trên đất có căn nhà cấp 4), đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, sau đó thỏa thuận lại giá là 2.300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm Giấy nhận cọc và bị đơn đã nhận của nguyên đơn tổng số tiền cọc là 250.000.000 đồng. Trong Giấy nhận cọc có ghi: Nếu hủy cọc sẽ bồi thường số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận đến ngày 21/4/2020, bị đơn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn, nhưng đến nay bị đơn chưa thực hiện.

Việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán nhà, đất theo Giấy nhận cọc là do các bên tự nguyện, không ai bị đe dọa, ép buộc. Ông S, bà K thống nhất ký tên vào Giấy nhận cọc.

Nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[2] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

[3] Bị đơn yêu cầu phản tố: Do hợp đồng đặt cọc không tuân thủ hình thức về pháp luật, không công chứng nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng. Không đồng ý trả tổng số tiền 750.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Vào ngày 22/10/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K có thỏa thuận là bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần nhà, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, sau đó thỏa thuận lại giá là 2.300.000.000 đồng. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn tổng số tiền cọc là 250.000.000 đồng. Trong Giấy nhận cọc các bên có thỏa thuận rõ: Nếu hủy cọc sẽ bồi thường 750.000.000 đồng. Điều này cũng được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận.

[5] Tuy nhiên, đến nay bị đơn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản cho nguyên đơn theo thỏa thuận. Nay nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền là 750.000.000 đồng. Trong đó tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường đặt cọc là 500.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với sự thỏa thuận của các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K vô hiệu do Giấy nhận cọc không tuân thủ hình thức về pháp luật, không công chứng. Hội đồng xét xử thấy: Pháp luật không quy định Giấy nhận cọc phải công chứng. Mặt khác, việc chuyển nhượng nhà, đất nói trên là do các bên tự nguyện thực hiện, không ai bị đe dọa, lừa dối. Nay bị đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc) nói trên vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[8] Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa ông Nguyễn Duy T và ông Sầu A S, bà Tô Thúy K. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy nhận cọc), ngày 22/10/2019 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Sầu A S, bà Tô Thúy K vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Duy T không phải nộp. Ngày 28/12/2022, ông T có nộp tạm ứng án phí số tiền 17.300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002672 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Sầu A S, bà Tô Thúy K phải nộp 34.000.000 đồng. Ngày 02/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà K là ông Đoàn Việt Tr đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0003819, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, ông S và bà K còn phải nộp tiếp số tiền 33.700.000 đồng (ba mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng).

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, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu.