TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 187/2022/DS-ST
Ngày 30- 9-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Lê Tuấn Kiệt

2. Ông Võ Minh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất,theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Phước L, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp P, xã Long Thạnh, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phước T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp A, xã Châu Thới, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1968 và ông Ngô Phong C, sinh năm 1966; nơi cư trú: Nhà A, đường B, Khu dân cư TA, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Cẩm N, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp P, xã Long Thạnh, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Phước T1, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp A, xã Châu Thới, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu

(Ông T1, bà T có mặt, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền nguyên đơn là anh Trần Phước T1 trình bày*:

Vào ngày 02/12/2020, ông Bùi Phước L và bà Huỳnh Ngọc T, ông Ngô Phong C thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa địa chỉ lô A, đường số B, Khu dân cư TA, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Nội dung thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, ông Bùi Phước L đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày từ ngày ký kếthai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông C, bà T từ chối giao kết và và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho ông L số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc.

Sau khi thỏa thuận, hai bên thực hiện thủ tục công chứng thì ông L được biết bà T và ông C chưa đi kê khai đăng ký để chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì ông không thể tự bổ sung các giấy tờ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông L yêu cầu ông C, bà T bổ sung các giấy tờ nhưng ông C, bà T vẫn không đồng ý bổ sung, cố tình kéo dài đến nay, ông L liên hệ nhiều lần nhưng đến khi khởi kiện ra Tòa vẫn chưa giải quyết.

Theo đơn khởi kiện ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2020 giữa ông Bùi Phước L và ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T. Nay khi Tòa án giải quyết vụ án ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T không có thiện chí tiếp tục hợp đồng nên ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đề nghị ông C, bà T phải trả số tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng.

** Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn ông bà Huỳnh Ngọc T trình bày*:

Bà Huỳnh Ngọc T thống nhất ý kiến trình bày của ông Bùi Phước L về giao dịch thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, thống nhất giá chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất, thửa đất chuyển nhượng. Tuy nhiên bà T xác định ông L vi phạm nghĩa vụ trước nên bà không đồng ý bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Bà T đồng ý trả lại cho ông L 350.000.000 đồng tiền cọc, đồng thời việc hủy hợp đồng đặt cọc là lỗi của ông L nên bà không đồng ý bồi thường tiền cọc.

Bị đơn ông Ngô Phong C đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa các đương sự giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng. Bà Huỳnh Ngọc T thống nhất trả cho ông Bùi Phước L số tiền 400.000.000 đồng tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy địnhcủa pháp luật, ông C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông C nên về tố tụng dân sự Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông L và ông C, bà T thừa nhận các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng, thống nhất giá và vị trí đất chuyển nhượng nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Nội dung thỏa thuận ông C và bà T có nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện nên lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thuộc về ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông L và ông C, bà T chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phước L. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2020 của ông Bùi Phước L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1]Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng đặt cọc nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T có nơi cư trú tại phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đối với ông Ngô Phong C sau khi thụ lý vụ án Tòa án không tống đạt được thông báo thụ lý vụ án nhưng trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện, theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020. Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này bị đơn được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định pháp luật tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt ông C. Ông C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông C.

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 02/12/2020, đến ngày 20/5/2022 ông Bùi Phước L khởi kiện tại Tòa án nên theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Bùi Phước L và bị đơn ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2020, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 16, đường số 11, khu dân cư Tràng An, khóm 1, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Nội dung thỏa thuận ông Bùi Phước L cọc số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 02/12/2020, trong thời hạn 30 ngày hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông C, bà T từ chối giao kết và và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho ông L số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc, ông C và bà T thực hiện các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L có nghĩa vụ đóng các loại thuế, lệ phí trước bạ sang trên trên giấy chứng nhận từ ông C, bà T sang tên ông L nên là sự thật được các bên đương sự thừa nhận là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

Theo đơn khởi kiện ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2020 giữa ông Bùi Phước L và ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T. Nay khi Tòa án giải quyết vụ án ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng vì vậy ông rút lại yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đề nghị ông C, bà T phải trả số tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Phía bà Huỳnh Ngọc T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc 400.000.000 đồng không đồng ý bồi thường phạt cọc.

Việc ông Bùi Phước L rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020 là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định pháp luật nên đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2020 của ông Bùi Phước L.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2020, các bên tham gia giao dịch đặt cọc đều thừa nhận chữ ký, chữ viết và thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch đã xảy ra trên thực tế và các bên tham gia giao dịch cũng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nên Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Về việc xác định lỗi, bà T cho rằng do phần đất của vợ chồng bà là đất tái định cư và gia đình bà Tộc diện miễn nộp tiền sử dụng đất và bà đã nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở tài chính, Hội đồng nhân dân và các cơ quan đã tiếp nhận nhưng chưa trả lời nên bà chưa làm được giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 02/8/2022 đối với cán bộ địa chính phường 7 xác nhận Ủy ban nhân dân phường 7 chưa tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T và ông C nộp. Mặt khác, ngày 16/12/2021 ông C mới làm đơn xin miễn giảm tiền sử dụng đất nên hiện nay hồ sơ xin miễn giảm tiền sử dụng đất của ông C, bà T đang trong giai đoạn kiểm tra, xác minh.

Ngoài ra, bà T cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông L có đăng bảng bán nhà và dùng sơn vẽ lên tường nhà của bà là *"đất đang tranh chấp"* nên ảnh hưởng đến việc xin miễn giảm tiền sử dụng đất của bà nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh việc bà không được miễn giảm tiền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phát sinh từ những việc làm của ông L. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc bà T và ông C không có thiện chí để xúc tiến làm các thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L và đến thời điểm hiện nay thì bà T và ông C vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các L do bà T trình bày là không có căn cứ.

Như nhận định trên có cơ sở xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thuộc về ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định:"*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"*; theo quy định trên ông L yêu cầu ông C, bà T trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

Ông Bùi Phước L yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.Ông L đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007611 ngày 27/05/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc Tcó nghĩa vụ trả cho ông Bùi Phước L số tiền 400.000.000đồng là khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc do có lỗi trong việc hủy hợp đồng đặt cọc nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 429 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phước L đối với ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T.

2. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký kết ngày 02/12/2020 giữa ông Bùi Phước L và ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T.

Buộc ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T phải trả cho ông Bùi Phước L 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 12 năm 2020 giữa ông Bùi Phước L với ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T.

4.Về án phí:

Buộc ông Ngô Phong C và bà Huỳnh Ngọc T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Bùi Phước L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông L đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007611 ngày 27/05/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp 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, 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 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Lâm Thị Tuyết Anh