TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIAO THỦY** **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2023/DS-ST.
Ngày: 29 - 8 - 2023
V/v: Tranh chấp
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đặc cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Ngọc Giao;

Ông Nguyễn Văn Bốn.

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Giao Thủy.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Xuyến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2023/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm T (xóm F cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định (theo văn bản ủy quyền ngày 27- 3- 2023); "có mặt".

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị Đinh Thị V, sinh năm 1979; địa chỉ: Xóm A, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định; "có mặt".

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn Q và chị Đinh Thị V: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm C, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định;

"có mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10- 02- 2023, bản tự khai cùng các lời khai khác tại Toà án, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13- 02- 2020, giữa anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Q cùng chị Đinh Thị V (thời điểm đó anh Q và chị V chưa ly hôn) có thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Q và chị V cam kết chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T diện tích 213 m^2 tại xóm D, xã H, huyện G, tỉnh Nam Định, với giá là 490.000.000 đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc anh T biết việc anh Q và chị V chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh T đã giao cho anh Q và chị V số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, trong thời gian đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 13- 02- 2023, anh Q và chị V cam kết sẽ hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và anh T sẽ trả số tiền 90.000.000 đồng còn lại khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại văn phòng công chứng. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Q và chị V không thực hiện đúng thỏa thuận để chuyển quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T. Vì vậy, anh Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu anh Q và chị V tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu, anh T chỉ thanh toán số tiền 90.000.000 đồng còn thiếu. Nay anh T, chị V từ chối thực hiện hợp đồng thì anh Q, chị V phải trả anh T số tiền đặt cọc, chịu phạt cọc và bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại Bản lời khai cũng như các lời khai tại Tòa án, bị đơn anh Nguyễn Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị V cũng như người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày: Anh Q, chị V1 nhất trí với ý kiến của anh T về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 213m^2 và nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng như phía anh T trình bày. Hai bên mới ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 13- 02- 2023, chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký kết Hợp đồng, anh Q, chị V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 161m^2 ngày 10- 7- 2020. Nay anh T yêu cầu phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng số đất 213m^2 thì không thể thực hiện được. Anh chị chỉ chấp nhận chuyển nhượng 161m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp nhưng yêu cầu anh T thanh toán 400.000.000 đồng tính cả số tiền 90.000.000 đồng còn thiếu cho anh chị. Tuy nhiên, do phía anh T không nhất trí với ý kiến của anh chị nên anh chị không nhất trí chuyển nhượng. Anh chị nhất trí trả lại cho anh T số tiền đặt cọc đã giao là 400.000.000 đồng và chấp nhận phạt cọc là 400.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13- 02- 2020.

Ủy ban nhân dân xã H cung cấp:

Thửa đất của anh Nguyễn Văn Q có nguồn gốc là của bố mẹ đẻ anh Q là ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị X, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 33 bản đồ địa chính năm 2006, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP330806 ngày 01- 2- 2008, diện tích 1042m^2. Thửa đất của hộ ông T2 được tách chia cho các con trong đó có hộ anh Nguyễn Văn Q, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 296460 ngày 10-7- 2020, anh Q, chị V được quyền sử dụng diện tích đất 161m^2.

Ủy ban nhân dân xã không chứng thực văn bản nào liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V với anh Nguyễn Văn T.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Diện tích đất tại theo ranh giới các đương sự nhận khi bàn giao đất 197m^2. Vị trí đất này không trùng khớp với vị trí với đất được cấp Giấy chứng nhận cho anh Q, chị V.

- Trên đất móng nhà kiên bố xây cao so với mặt đất 01m, diện tích 97m^2 do anh Nguyễn Văn T xây dựng.

- Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp: 4.700.000đ/m^2;

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa cũng đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các điều 117, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự 2015; các điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T; buộc anh Q, chị V trả cho anh T số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, phạt cọc 400.000.000 đồng; tổng cộng 800.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc.

[2] Anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V đã ký kết "Hợp đồng đặt cọc" ngày 13- 02- 2020 với thỏa thuận " anh Nguyễn Văn T đặt cọc cho anh Nguyễn Văn Q số tiền 400.000 đồng, anh Q, chị V cam kết sẽ chuyển nhượng diện tích đất 213m^2 tại Xóm D, xã H, huyện G (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 33, bản đồ xã H lập năm 2006); giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Anh Q, chị V đã nhận số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng của anh T. Các bên chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đã có "thỏa thuận

miệng" về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì Hợp đồng phải có hiệu lực, trong trường hợp này thỏa thuận chuyển nhượng vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức của Hợp đồng như quy định tại Điều 119 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Anh Nguyễn Văn T đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ theo Hợp đồng nhưng các bên chưa lập Hợp đồng chuyển nhượng bằng "văn bản" nên không thể căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, diện tích đất 213m^2 các bên thỏa thuận chuyển nhượng ở thời điểm anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận chuyển nhượng vi phạm về nội dung. Vì vậy, anh Nguyễn Văn T yêu cầu công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không có cơ sở chấp nhận.

[3]Thỏa thuận đặt cọc trong Hợp đồng đặt cọc 13- 02- 2020 giữa anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng. Các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V từ chối việc chuyển nhượng đất thì phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và bị phạt cọc số tiền 400.000.0000 đồng cho anh Nguyễn Văn T. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, anh Q, chị V không nhất trí chuyển nhượng nên chỉ có cơ sở chấp nhận buộc anh Q, chị V phải liên đới trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và bị phạt cọc số tiền 400.000.0000 đồng cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải nộp án phí không giá ngạch; bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng nên phải nộp án phí trên số tiền này theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các điều 328, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V;

Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V.

Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T về việc đòi số tiền đặt cọc và phạt cọc, buộc anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng; chia theo phần anh Nguyễn Văn Q và chị

Đinh Thị V mỗi người có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Văn T số tiền 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, người 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.

2. Về án phí: Căn cứ vào Căn cứ vào khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; buộc:

Anh Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng anh Nguyễn Văn T đã nộp theo biên lai số 000540 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy. Anh Nguyễn Văn T đã nộp đủ án phí.

Anh Nguyễn Văn Q, chị Đinh Thị V liên đới nộp 20.000.000 đồng, chia theo phần mỗi người phải nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Căn cứ vào Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trong 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 và người phải thi hành án 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. Thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự: 3 bản;
- VKSND huyện Giao Thủy: 01 bản;
- VKSND tỉnh Nam Định: 01 bản;
- Chi cục Thi hành án dân sự: 01 bản;
- Lưu: 02 bản.

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

Vũ Ngọc Duyên