TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2023/DS-ST
Ngày: 05-9-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cảnh Khang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Minh Lý;

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh;

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Cẩm Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 347/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Khu phố Chánh LL1, phường Chánh M, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: Khu phố V, phường Tân A, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trang N, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn Phú L, xã Quảng P, huyện Quảng T, tỉnh Quảng Bình. Là đại diện ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và ông Diệp Văn V, sinh năm 1953; cùng địa chỉ: Khu phố V, phường Tương Bình H, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị Kim N, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố V, phường Phú C, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N trình bày***:**

Vào ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N và vợ chồng bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất là: Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 12-2, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 259628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và Thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 122, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2022 cho ông Diệp Văn V, sinh năm 1953. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng).

Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng ông N đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 09/4/2023, ông N đã thanh toán theo tiến độ cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc các bên có đến Văn phòng công chứng Thành phố mới tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận thì bà V, ông V yêu cầu ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai thửa đất là 300.000.000 đồng (tức mỗi thửa đất ký chuyển nhượng giá là 150.000.000 đồng). Nên ông N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá đất như bà V, và ông V yêu cầu. Ông N chỉ đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực cho hai thửa đất là giá 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận ba bên ngày 27/4/2023 với Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bình Dương.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết trường hợp bên bán từ chối không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền đặt cọc và số tiền bên mua đã thanh toán theo tiến độ, đồng thời bên bán phải chịu phạt số tiền 500.000.000 đồng tương đương số tiền cọc.

Đến nay ông N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình là đã đặt cọc cho bà V, ông V số tiền 500.000.000 đồng và chậm nhất 30 ngày thanh toán theo tiến độ là 500.000.000 đồng. Nhưng hết thời hạn 60 ngày bà V, ông V không tiến hành ký kết và công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/3/2023 giá là 3.900.000.000 đồng với lý do là phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thấp hơn số tiền 3.900.000.000 đồng để bà V, ông V giảm chi phí thuế, cụ thể giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho 02 thửa đất (tức mỗi thửa đất ký chuyển nhượng giá là 150.000.000 đồng).

Do đó, nguyên đơn xác định việc hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng để chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên là lỗi của bị đơn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Hồng N và bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V ngày 10/3/2023; Yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền đã thanh toán theo tiến độ là 500.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng

là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: *Bản sao Căn cước công dân ông N; 02 Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản photo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023; Bản chính thỏa thuận ba bên số 77/23/TTBB/BDDS ngày 27/4/2023; 02 bản photo đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 09/3/2023; Bản sao Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2023; Bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2023; Bản chính thông báo về việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2023; Bản chính Vi bằng số 235/2023/VB-TPL ngày 18/8/2023; Bản photo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 USB có chứa đoạn hội thoại tại Văn phòng công chứng.*

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V là vợ chồng có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 12-2, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 259628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và Thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 122, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2022 cho ông Diệp Văn V, sinh năm 1953 là tài chung của vợ chồng nguồn gốc là nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Vào ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trêu. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V có nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền 500.000.000 đồng của ông N thanh toán theo tiến độ do ông N chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của bà V tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, tổng cộng số tiền bà V, ông V đã nhận của ông N là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ông N và bà V, ông V thỏa thuận với nhau bằng miệng là trường hợp hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên thì bên chuyển nhượng (tức là bà V, ông V) có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (tức là ông N) và việc ghi giá bao nhiêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất có công chứng, chứng thực là do bà V, ông V tự ghi muốn ghi bao nhiêu thì ghi miễn sao bà V, ông V đóng thuế nhẹ là được. Vì theo thỏa thuận này, việc đóng toàn bộ thuế (bao gồm là thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân) và phí công chứng là do bà V, ông V đóng. Bà V, ông V xác định hai bên thỏa thuận bằng miệng không ghi trong hợp đồng.

Ông N và bà V, ông V đã đến Văn phòng công chứng Thành Phố Mới tỉnh Bình Dương hai lần để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký thì ông N không đồng ý về việc bà V, ông V tự ghi giá đất thấp hơn số tiền chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng nên hai bên không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do đó, việc không tiến hành ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được là do hai bên không thỏa thuận được về việc ghi giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên, không phải lỗi của bị đơn. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V, ông V có ý kiến như sau:

- Trường hợp nguyên đơn không muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Hồng N và bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V ngày 10/3/2023 và đồng ý trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền thanh toán theo tiến độ là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Vì hiện nay bà V, ông V vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho nguyên đơn nhưng phải ghi giá đất chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng, chứng thực cho mỗi thửa đất là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để bà V ông, Vạn giảm tiền đóng thuế, phí như thỏa thuận bằng miệng.

- Trường hợp hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên giá 3.900.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023 thì bên nhận chuyển nhượng là ông N phải có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tức là ông N phải thực hiện việc đóng toàn bộ thuế cả phần của bà V, ông V và phí công chứng. Trường hợp ông N đồng ý thì bà V, ông V sẽ phụ thêm tiền đóng thuế.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: *02 Bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản sao trích lục kết hôn của bà V, ông V.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, quá trình tố tụng trình bày: Bà N là vợ của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N, thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn và bị đơn về việc: Vào ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N và vợ chồng bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất chuyển nhượng là: Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 12-2, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 259628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và Thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 122, tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2022 cho ông Diệp Văn V, sinh năm 1953. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng).

Thực hiện hợp đồng, ông N và bà N đã chuyển chuyển tiền đặt cọc và thanh toán theo tiến độ tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng. Đến nay, bà V, ông V chưa tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký với giá chuyển nhượng của hai thửa đất trên

là 3.900.000.000 đồng. Ông N đã nhiều lần làm việc với vợ chồng bà V, ông V yêu cầu tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng giá chuyển nhượng mà đã thỏa thuận nhưng bà V, ông V không thực hiện. Bà N xác định, số tiền đã thanh toán cho bà V, ông V là tài sản chung để mua đất và đã được nhất trí thuận tình của cả hai vợ chồng. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà N không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Chứng cứ bà N cung cấp: *Sao kê tài khoản ngân hàng; Bản sao Giấy chứng nhận kết hôn; Bản sao Căn cước công dân bà N.*

Tại phiên tòa:

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế các quyền khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V nên quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim N vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Tại biên bản xác minh, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 02/8/2023 đối với: Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 12-2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 259628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và Thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 122 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày

12/01/2022 cho ông Diệp Văn V, sinh năm 1953 cùng tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Ủy ban nhân dân phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cung cấp đối với 02 thửa đất trên đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận: Vào ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N và vợ chồng bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: Thửa đất số 965, tờ bản đồ số 12-2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CS 259628, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06546 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1953 và Thửa đất số 1034, tờ bản đồ số 122 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 474381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08123 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/01/2022 cho ông Diệp Văn V, sinh năm 1953 cùng tọa lạc tại phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 3.900.000.000 đồng (ba tỷ chín trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông N đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng và thanh toán theo tiến độ số tiền 500.000.000 đồng cho bà V, ông V, tổng cộng số tiền bà V, ông V đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Sự thừa nhận này của các đương sự là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn trình bày lý do hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là bị đơn bà V, ông V yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng giá thấp hơn so với giá đất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng cho hai thửa đất (tức mỗi thửa đất giá là 150.000.000 đồng) để bên bị đơn giảm tiền đóng thuế và phí. Vì theo thỏa thuận thì bên chuyển nhượng phải đóng các loại thuế, phí và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Tại Vi bằng số 235/2023/VB-TPL ngày 18/8/2023 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố Thủ Dầu Một thể hiện đoạn hội thoại tin nhắn qua tài khoản mạng xã hội Zalo giữa ông N và bà V (số điện thoại của bà V là 083.524.8139) có thỏa thuận về việc bên bị đơn sẽ là người chịu toàn bộ tiền thuế và phí, đoạn hội thoai tin nhắn này cũng được bị đơn bà V thừa nhận. Bị đơn trình bày giữa ông N và bà V, ông V thỏa thuận với nhau bằng miệng là việc trường hợp hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên thì bên chuyển nhượng (tức là bà V, ông V) có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (tức là ông N) và việc ghi giá chuyển nhượng bao nhiêu trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất có công chứng, chứng thực là do bà V, ông V tự ghi muốn ghi bao nhiêu thì ghi miễn sao bà V, ông V đóng thuế nhẹ là được. Vì theo thỏa thuận này việc đóng toàn bộ thuế (bao gồm là thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân) và phí công chứng là do bà V, ông V đóng. Lời trình bày này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận và bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh là hai bên có sự thỏa thuận này. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ông N và bà V, ông V đã đến Văn phòng công chứng Thành Phố Mới tỉnh Bình Dương hai lần để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng nguyên đơn không đồng ý về việc bà V, ông V ghi giá

đất thấp hơn số tiền chuyển nhượng là 3.900.000.000 đồng (cụ thể là ký chuyển nhượng 02 thửa đất giá là 300.000.000 đồng, tức mỗi thửa giá 150.000.000 đồng) nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Xét thấy, việc tự ý ghi giá đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc của bị đơn là nhằm trốn tránh nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước là hành vi vi phạm pháp luật bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế năm 2019, có thể bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 17 Nghị định 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn và nặng hơn sẽ bị xử lý trách nhiệm hình sự về tội Trốn thuế quy định tại Điều 200 Bộ luật hình sự. Do đó, tại Văn phòng công chứng nguyên đơn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thấp hơn do bị đơn bà V, ông V tự ý ghi là đúng quy định pháp luật và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định bị đơn là người vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 10/3/2023 buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền đã thanh toán theo tiến độ 500.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 10/3/2023 và trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền đã thanh toán theo tiến độ 500.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[3.3] Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc quy định: Mức phạt cọc "*Nếu Bên B từ chối giao kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nêu ở điều 1 hợp đồng này thì trả lại bên A số tiền đặt cọc và số tiền mà bên A đã thanh toán theo tiến độ. Đồng thời bên B chịu phạt với số tiền 500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng)*". Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ về giá trị chuyển nhượng dẫn đến không tiến hành thực hiện được việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận giá 3.900.000.000 đồng nên bên bán bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V phải chịu phạt cho bên mua là ông Nguyễn Hồng N số tiền theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc này là 500.000.000 đồng.

[3.4] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã ký giữa ông Nguyễn Hồng N và bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V ngày 10/3/2023; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V về việc trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền đã thanh toán theo tiến độ là 500.000.000 đồng; Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V phải thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn đã nộp xong toàn bộ.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228, Điều 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 292, 328, 413, 418, 422, 423, 427 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 10/3/2023 giữa ông Nguyễn Hồng N và bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V về việc trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số tiền đã thanh toán theo tiến độ là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Diệp Văn V phải thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thanh V và ông Diệp Văn V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.600.000 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003197 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS Tp.Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Cảnh Khang

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Cảnh Khang