

Bản án số 19/2022/DS-ST

Ngày 30/06/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị Hoài Mơ

2. Bà Nguyễn Thị Yên

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Sơn- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Mai- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 30 tháng 06 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 72/2021/TLST-DSTC ngày 29 tháng 10 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng 04 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 05 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 06 năm 2022, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Anh Thân Quang H, E năm 1983

Địa chỉ: Thôn S, xã B, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (có mặt);

***Đồng bị đơn:*** - Anh Nguyễn Văn P, E năm 1978

- Chị Chu Thị Y, E năm 1989

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (đều có mặt);

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*** Ông Nguyễn Anh Tuấn- Luật sư Công ty Luật TNHH X- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 25 Z, Q, Hà Đông, Hà Nội (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, lời khai tiếp theo và quá trình tố tụng, nguyên đơn anh Thân Quang H trình bày: Giữa anh và vợ chồng anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y là quan hệ xã hội. Do bạn bè giới thiệu, anh biết vợ chồng anh P, chị Y có nhu cầu bán quyền sử dụng đất nên anh đã đến đặt vấn đề với vợ chồng anh P. Sau khi các bên gặp nhau trao đổi, ngày 01/05/2021 tại gia đình anh Nguyễn Văn P anh và vợ chồng anh P đã lập hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận như sau: Vợ

chồng anh P, chị Y sẽ chuyển nhượng cho anh thửa đất số vào sổ CH01686; QĐ số 1573/QĐ-UBND, diện tích 720m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, 670m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y; địa chỉ thửa đất: Thôn Bãi Đá, xã V; và 360m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (chiều rộng 6m, chiều sâu 60m) của thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, tiếp giáp với thửa đất 720m<sup>2</sup>. Hai bên thỏa thuận giá của hai thửa đất là 1.350.000.000đ. Anh đặt cọc 150.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 01/05/2021. Trong thời hạn này các bên cùng đến văn phòng công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 15 ngày đặt cọc, anh đã nhiều lần liên lạc với anh P, chị Y yêu cầu anh P, chị Y chuẩn bị đầy đủ giấy tờ liên quan nhưng anh P, chị Y không cung cấp, cũng không cùng anh đi làm thủ tục theo như các bên đã cam kết. Lý do anh P, chị Y nói là do bố mẹ chị Y là ông Chu Văn M, bà Tư Thị E đang ly thân, mỗi người một nơi đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 360m<sup>2</sup>. Việc các bên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của vợ chồng anh P, chị Y. Vì vậy, anh yêu cầu anh P, chị Y phải trả anh số tiền đã đặt cọc là 150.000.000đ và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng số tiền anh P, chị Y phải trả anh là 450.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai, lời khai tiếp theo và quá trình tố tụng, bị đơn chị Chu Thị Y trình bày: Giữa vợ chồng chị với anh Thân Quang H không có họ hàng gì, chỉ là quan hệ xã hội. Ngày 01/05/2021 tại nhà chị, vợ chồng chị và anh Thân Quang H có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận như sau: Vợ chồng chị (P, Y) chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh H thửa đất số vào sổ CH01686; QĐ số 1573/QĐ-UBND, diện tích 720m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, 670m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị; địa chỉ thửa đất: Thôn Bãi Đá, xã V; và 360m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (chiều rộng 6m, chiều sâu 60m) của thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, phần tiếp giáp với thửa đất 720m<sup>2</sup>. Diện tích đất 360m<sup>2</sup> là của bố mẹ đẻ chị là ông Chu Văn M, bà Tư Thị E cho vợ chồng chị, nhưng vẫn chưa sang tên mà vẫn nằm trong tổng diện tích đất bố mẹ chị đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá của 02 thửa đất là 1.350.000.000đ. Anh H đặt cọc cho vợ chồng chị số tiền là 150.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 01/05/2021. Trong thời hạn đặt cọc hai bên phải cùng đến văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng. Nếu anh H vi phạm thì sẽ mất số tiền đặt cọc, còn vợ chồng chị vi phạm thì sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đặt cọc. Trong thời hạn đặt cọc, anh Thân Quang H không liên lạc gì với vợ chồng chị, vợ chồng chị cũng không liên lạc gì với anh H. Sau 22 ngày kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc (01/05/2021), vợ chồng chị nóng ruột, muốn bán 02 thửa đất để trả nợ bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Văn Cưu, bà Đỗ Thị Thiết nên chị đã gọi điện thúc giục anh H đến để làm thủ tục như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng anh H cũng không đến, anh H trả lời chị là anh chưa có tiền, anh hẹn một ngày sau thì sang để thực hiện hợp đồng. Đến hẹn anh H cũng không sang và cũng không điện lại cho vợ chồng chị. Việc các bên không giao kết được hợp đồng là do anh H, không phải do vợ chồng chị, nên nay

anh H yêu cầu vợ chồng chị phải trả 150.000.000đ tiền đặt cọc và 300.000.000đ tiền phạt cọc, chị không đồng ý.

Tại bản tự khai, lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn P đồng ý với ý kiến của vợ anh là chị Chu Thị Y.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thân Quang H. Buộc anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y phải trả anh H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[2]. Về nội dung: Ngày 01/05/2021 anh Thân Quang H và anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y có lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với:

- + 720m<sup>2</sup> đất ( trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở, 670m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tách ra từ thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, số seri BB147844, theo Quyết định số: 1573/QĐ-UBND thuộc quyền sử dụng của ông Chu Văn M, bà Tơ Thị E chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 22/HĐCN đã được Ủy ban nhân dân xã V, huyện Lục Nam chứng thực ngày 12/08/2012; từ ngày 09/11/2012 mang tên anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y; địa chỉ thửa đất: Thôn Bãi Đá, xã V, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang;

- + Diện tích 360m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (chiều rộng 6m, chiều sâu 60m) của thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, số seri BB147844, theo Quyết định số: 1573/QĐ-UBND thuộc quyền sử dụng của ông Chu Văn M, bà Tơ Thị E (phần tiếp giáp với thửa đất có diện tích 720m<sup>2</sup>).

Giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.350.000.000 đồng; anh Thân Quang H đặt cọc cho anh P, chị Y số tiền là 150.000.000 đồng; trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc (01/05/2021), các bên sẽ tới văn phòng công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu anh H từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc; anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho anh H số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và chịu phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hết thời hạn ghi trong hợp đồng các bên không lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3]. Hợp đồng đặt cọc ngày 01/05/2021 giữa anh Thân Quang H với anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y đảm bảo đúng các quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên làm phát E quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1]. Tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc, quá trình tố tụng các bên đều thừa nhận trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc “hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận thời gian cụ thể, đến văn phòng công chứng nào, ở đâu, bên nào có nghĩa vụ M báo cho bên kia các nội dung này, để các bên tiến tới lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù các bên có trao đổi qua điện thoại, nhưng nội dung không cụ thể, rõ ràng. Hai bên đều biết diện tích 360m<sup>2</sup> đất (giáp với thửa đất 720m<sup>2</sup>) của bố mẹ chị Y là ông Chu Văn M, bà Tư Thị E, không phải của chị Y, anh P nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc. Tại Điều 5 của hợp đồng anh H cam đoan “Đã tìm hiểu rõ nguồn gốc nhà đất nhận chuyển nhượng...”; anh P, chị Y cam đoan quyền sử dụng đất mà anh chị chuyển nhượng cho anh H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh chị. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các bên đều xác nhận số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là chung cho cả 02 thửa đất. Như vậy, anh H và anh P, chị Y đều có lỗi dẫn đến việc các bên không lập và ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; mục 1 phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, chấp nhận yêu cầu của anh Thân Quang H. Buộc anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y phải trả anh Thân Quang H số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/05/2021, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.2]. Tại phiên tòa, ngày 30/6/2022 anh Thân Quang H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc, anh chỉ yêu anh P, chị Y trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Việc anh H rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên việc phạt cọc không đặt ra xem xét.

[5]. Bị đơn anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc (01/5/2021), anh Thân Quang H không đến nhà anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y để các bên đi làm thủ tục; sau đó anh P, chị Y có yêu cầu anh H phải chuyển hết số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng thì các bên mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng anh H không chuyển, và cho rằng anh H không đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng. Vì vậy, chị Y, anh P không chấp trả anh H 150.000.000 đồng tiền đặt cọc là không có cơ sở. Bởi các bên chưa xác lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên anh H không có nghĩa vụ phải chuyển cho anh P, chị Y số tiền 1.200.000.000 đồng; và cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến việc không lập và ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên.

[6]. Về án phí: Căn cứ 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 lý và sử dụng và án phí Tòa án, do yêu cầu của anh Thân Quang H được chấp nhận, nên hoàn trả anh H số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam. Anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả anh H (150.000.000 đồng x 5% ) là 7.500.000 đồng.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 328, Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015; mục 1 phần I Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thân Quang H. Buộc anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y phải trả cho anh Thân Quang H số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/05/2021, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 720m<sup>2</sup> tách ra từ thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, số seri BB147844, theo Quyết định số: 1573/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Lục Nam; và diện tích 360m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, số seri BB147844, theo Quyết định số: 1573/QĐ-UBND của UBND huyện Lục Nam.

2. *Về án phí:* Anh Nguyễn Văn P, chị Chu Thị Y phải chịu 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh Thân Quang H số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng anh H đã nộp theo biên lai thu số: 0013332 ngày 22/10/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ, v/p.

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Huân**