TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 05 /2021/DS-ST Ngày: 15 - 01 - 2021 V/v: *T/c HĐ đặt cọc và HĐ chuyển nhượng QSD đất*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Nga

2. Ông Lê Minh Thơm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tứ- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên toà:

Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện GL xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số 18/2020/TLST-DS ngày 10/02/2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2020/QĐXX-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Hồng M**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: P634 D8 Khu đô thị ĐX, xã ĐX, huyện GL, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: Ông Vũ Hồng Th và ông Nguyễn Minh H - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư TV, đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà **Hoàng Thanh H**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 34 CV 2, tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trịnh Bình L, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Long: Bà Phạm Thị Hồng M, sinh năm 1984 (vợ ông L);

Đều ở địa chỉ: P634 D8 Khu đô thị ĐX, xã ĐX, huyện GL, Hà Nội.

Có mặt: Bà M, luật sư Th.

Vắng mặt: Bà H, Luật sư H, ông L (đã ủy quyền cho bà M)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tại Tòa án, nguyên đơn (bà Phạm Thị Hồng M) trình bầy:

Qua bạn bè giới thiệu nên bà biết bà Hoàng Thanh H muốn bán nhà đất tại thị trấn TQ. Ngày 3.5.2018 bà có ký hợp đồng đặt cọc giao cho bà H số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) để mua của bà H căn nhà 2,5 tầng và diện tích 40m^2 đất thổ cư gắn liền thuộc một phần thửa đất số 16(3) tờ bản đồ 23 tại tổ CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội.

Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng đất là 1.700.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng). Tối ngày 28.6.2018 bà và bà H ký văn bản thỏa thuận và cam kết thực hiện, hai bên thỏa thuận lại giá nhà đất là 1.500.000.000đồng (một tỷ, năm trăm triệu đồng). Bà đã tiếp tục thanh toán cho bà H số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) mua nhà đất vào ngày 28.6.2018. Việc giao nhận tiền được Văn phòng thừa phát lại HĐ lập Vi bằng để làm bằng chứng. Do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H cam kết trong vòng 5 tháng (150 ngày) sẽ hoàn thiện thủ tục và sang tên "Sổ đỏ" cho bà.

Sau khi ký nhận tiền, bà H không có ý định hoàn thiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện tiếp giao dịch mua bán nhà đất với bà như đã cam kết, thỏa thuận. Bà đã nhiều lần tìm gặp bà H, giục bà H nhưng bà H vẫn không thực hiện, còn chốn tránh không gặp. Bà cũng đã đề nghị bà H nếu không bán đất thì trả bà tiền đã nhận, nhưng bà H cũng không trả.

Nhà đất của bà H vẫn do bà H quản lý sử dụng chứ chưa ngày nào bà H giao cho bà sử dụng.

Với thái độ của bà H như vậy, nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thanh H trả lại bà 70.000.000đồng đặt cọc, tiền phạt cọc 70.000.000đồng và 200.000.000đồng tiền mua đất. Tổng cộng số tiền yêu cầu bà H phải trả là 340.000.000đồng. Hủy việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2 tại tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội giữa bà và bà Hoàng Thanh H theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2018; Văn bản thỏa thuận và cam kết thực hiện ngày 28/6/2018; Biên bản giao nhận tiền ngày 28/6/2018, Vi bằng lập ngày 28/6/2018 (chứng kiến 02 biên bản lập ngày 28/6/2018: Văn bản thỏa thuận và cam kết thực hiện và Biên bản giao nhận tiền).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần báo bà H không đến làm việc, bà cũng đã liên lạc trực tiếp với bà H bằng điện thoại bảo bà H đến Tòa án để thỏa thuận phương thức giải quyết, nhưng bà H cũng không đến, gấy nhiều khó khăn cho bà. Tuy nhiên, để bà H suy nghĩ có ý thức nhanh chóng trả bà tiền thì bà chỉ đề nghị bà H trả số tiền đã nhận là 270.000.000đồng (hai trăm bảy mươi triệu

đồng) khi hủy việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà H. Ngoài ra không yêu cầu bồi thường gì thêm vì nhà đất hai bên ký hợp đồng mua bán thì bà H vẫn đang quản lý sử dụng.

Bị đơn: **Bà Hoàng Thanh H trình bày tại bản tự khai:**

Qua bạn bè bà có quen biết bà M, nên ngày 03/5/2018 bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà M, theo đó bà chuyển nhượng cho bà M phần đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2 tại tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội. Giá hai bên thỏa thuận mua bán là 1.700.000đồng. Bà đã nhận 70.000.000đồng đặt cọc. Ngày 28/6/2018 bà và bà M ký thỏa thuận về việc mua bán đất trên, đồng thời bà nhận 200.000.000đồng của bà M. Do không có nhu cầu bán đất nữa nên bà đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của bà M 270.000.000đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

<u>Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:</u>

Ông Trịnh Bình L trình bày: Nhất trí như lời khai của nguyên đơn là bà Phạm Thị Hồng M.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn là bà Phạm Thị Hồng M vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày: Đề nghị Tòa án hủy việc mua bán nhà đất giữa bà và bà H, bà H có nghĩa vụ trả bà số tiền đã nhận là 270.000.000đồng.

Bà Hoàng Thanh H vắng mặt nên không có ý kiến.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M đề nghị: Trong quá trình thực hiện giao dịch mua bán nhà, đất giữa bà M và bà H hai bên hoàn toàn tự nguyện. Hai bên đã cam kết trong thời hạn 150 ngày (5 tháng), kể từ ngày nhận 70.000.000đồng tiền đặt cọc 03/5/2018, bà H phải hoàn thiện thủ tục về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bà M. Bà M đã tiếp tục thanh toán cho bà H 200.000.000đồng tiền mua bán đất vào ngày 26/8/2018. Nhưng hết thời hạn, bà H không thực hiện thủ tục cấp và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, bà M đã nhiều lần tìm gặp nhưng bà H không thực hiện cam kết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Bà M có quyền yêu cầu phạt cọc theo như thỏa thuận. Tuy nhiên, bà M đã tạo điều kiện cho bà H có khả năng sớm trả tiền nên chỉ yêu cầu bà H trả khoản tiền đã nhận 270.000.000đồng là rất tạo điều kiện cho bà H.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến**:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự:

Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Bị đơn chấp hành chưa tốt các quy định của pháp luật, vắng mặt không có lý do.

Về việc giải quyết vụ án:

Khi bà H và bà M chuyển nhượng nhà đất cho nhau thì đất của bà M chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định tại Điều 188 Luật đất đai thì bà M và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất khi đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng theo quy định. Vì vậy, hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: Cả bà M và bà H phải biết đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không được quyền chuyển nhượng nên cả hai có lỗi ngang nhau. Bà M cũng không yêu cầu phạt cọc với bà H là phù hợp và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/6/2018 giữa bà M và bà H là vô hiệu.

Bà H có nghĩa vụ phải trả bà M 270.000.000đồng.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH đẻ tính án phí đối với các đượng sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về tố tụng:**

1.1 Về thủ tục: Bà Hoàng Thanh H là bị đơn, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 **Về thẩm quyền**: Bị đơn đang cư trú tại Thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại khoản 3 điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố Hà Nội.

[2] Về các yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: Mặc dù chủ thể khi giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà H đã vi phạm các quy định sau:

+ Đối tượng chuyển nhượng: Là quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai;

+ Về hình thức và nội dung hợp đồng: Chưa lập thành văn bản có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự và không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

+ Về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất: Các bên không thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai.

Như vậy, giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2 tại tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội giữa bà M và bà H đã không đúng với những quy định của Luật đất đai và thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn cũng hoàn toàn nhất trí. Yêu cầu của nguyên đơn cũng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.2. Về hậu quả khi hủy hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Tại Đơn khởi kiện, bà M có yêu cầu phạt cọc (gấp đôi tiền đặt cọc 70.000.000đồng). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M đã thay đổi, chỉ yêu cầu bà H thanh toán trả bà số tiền đặt cọc đã nhận 70.000.000đồng và số tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000đồng. Tổng cộng là 270.000.000 đồng. Ngoài ra, bà M không có yêu cầu gì khác và nhà đất của bà H vẫn do bà H quản lý, sử dụng nên bà M xác định không phải bàn giao gì. Yêu cầu này của bà M phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và mục 1 phần I- Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình nên được chấp nhận.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và ý kiến địa phương, người nhà bà H đều xác định bà H vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất thổ cư thuộc một phần thửa đất số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2 tại tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội. Vì vậy, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

phần đất nêu trên giữa bà M và bà H thì bà M không có nghĩa vụ phải bàn giao tài sản gì cho bà H.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm b mục 1.3 phần II- Danh mục án phí của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

270.000.000đồng x 5% = 13.500.000đồng.

[4] **Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp của pháp luật.

[5[Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GL tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 116, 117, 118, 119, 123, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự;
- Điều 167, 188 Luật Đất đai.
- Luật thi hành án dân sự.
- Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình
-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hồng M và bà Hoàng Thanh H lập ngày 03/5/2018 và ngày 28/6/2018 đối với một phần đất thổ cư thuộc thửa số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2, tại tổ dân phố, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội.

Bà Hoàng Thanh H có trách nhiệm trả bà Phạm Thị Hồng M 70.000.000đồng đặt cọc và 200.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 270.000.000đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Phần đất chuyển nhượng giữa bà Phạm Thị Hồng M và bà Hoàng Thanh H thuộc một phần thửa đất số 16 (3), tờ bản đồ số 23 diện tích 40m^2, tại tổ dân phố CV, thị trấn TQ, huyện GL, Hà Nội hiện vẫn do bà H trực tiếp quản lý nên bà M không phải bàn giao gì trả bà H.

2/ Trách nhiệm do chậm thi hành án:

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Quyền thi hành án:

Trường hợp 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4/Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà HoàngThanh H phải chịu 13.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả bà Phạm Thị Hồng M số tiền tạm ứng án phí 8.500.000đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện GL ngày 06/02/2020 theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/0005068.

Án xử công khai, sơ thẩm. Bà M, ông L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Kim Oanh

Nơi nhận:
- *Những người tham gia tố tụng.*
- *VKSND H. Gia Lâm.*
- *TAND TP. Hà Nội.*
- *THA huyện Gia lâm.*
- *Lưu hồ sơ vụ án*