

**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: 34/2022/DS-ST
Ngày 22 - 4 -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 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. Bà Dư Thị Út
2. Bà Khuru Liên Dung

- 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 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 02 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 22/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1986 và bà Trần Thị T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số K, đường T, khóm B, phường H, thành phố B, tỉnh B.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Tuấn H, sinh năm 1969; địa chỉ: Hẻm 2, đường Tr, khóm H, phường S, thành phố B, tỉnh B.

(Ông B, ông H có mặt, bà T có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đồng nguyên đơn ông Phạm Xuân B và bà Trần Thị T trình bày:*

Vào ngày 30/10/2021, ông Ngô Tuấn H và ông Phạm Xuân B thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 149, tờ bản đồ số 29, địa chỉ hẻm 2, đường Tr, khóm H, phường S, thành phố B, tỉnh

B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ngô Tuấn H. Nội dung thỏa thuận ông Phạm Xuân B và bà Trần Thị T đặt cọc số tiền 15.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 30/10/2021 đến 08/11/2021 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông H từ chối giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho ông B số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng. Ngoài ra hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là 680.000.000 đồng, ông B và bà T thực hiện các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng thuế.

Sau khi thỏa thuận, hai bên thực hiện thủ tục công chứng thì ông B, bà T được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ngô Tuấn H, Văn phòng công chứng nói phải bổ sung giấy chứng tử, sổ hộ khẩu...mới làm hợp đồng công chứng được. Vì ông không thể tự bổ sung các giấy tờ này được nên ông B yêu cầu ông H bổ sung các giấy tờ. Ông B có nói sẽ hỗ trợ tiền xăng cho ông H nhưng ông H vẫn không đồng ý bổ sung, cố tình kéo dài đến nay, ông B liên hệ nhiều lần nhưng đến khi khởi kiện ra Tòa vẫn chưa giải quyết.

Theo đơn khởi kiện ông B, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông Phạm Xuân B và ông Ngô Tuấn H. Nay khi Tòa án giải quyết vụ án ông Ngô Tuấn H nâng giá bán lên hơn so với khi thỏa thuận từ 680.000.000 đồng lên 960.000.000 đồng thì vợ chồng ông không đồng ý, vì vậy vợ chồng yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đề nghị ông H phải trả số tiền cọc 15.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc số tiền 15.000.000 đồng.

Tuy thỏa thuận giao dịch là chuyển nhượng nhà và đất của hộ gia đình ông Ngô Tuấn H nhưng ông B, bà T không yêu cầu vợ ông H là bà Trần Thị N các con ông H thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cọc, bồi thường cọc chỉ yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ trả tiền, không yêu cầu bà N và các con ông H thực hiện nghĩa vụ gì trong vụ án này.

** Theo các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Ngô Tuấn H trình bày:*

Ông Ngô Tuấn H thống nhất ý kiến trình bày của ông Phạm Xuân B, bà Trần Thị T về giao dịch thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, thống nhất giá chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất, thửa đất chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng do ông không rành về các thủ tục hành chính nên hai bên thống nhất ông B có nghĩa vụ làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng, đo đạc và ông H chỉ có nghĩa vụ ký tên vào hợp đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Ngô Tuấn H nên vợ ông B là chị T không đồng ý và yêu cầu ông H phải đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên 02 vợ chồng, yêu cầu cung cấp giấy báo tử của cha mẹ, giấy khai sinh của các con, khai tử của người con lớn của ông là Ngô Hồng Nh (đã chết năm 19 tuổi) ông đã đến Ủy ban nhân dân phường 7, thành phố Bạc Liêu trích lục giấy chứng tử giao cho anh B, sau khi bổ sung giấy chứng tử Văn

phòng công chứng Cao Thị Niềm tiếp tục yêu cầu cung cấp giấy khai sinh của chị Ngô Hồng Nh. Vì lý do quá nhiều thủ tục nên ông H yêu cầu ông Phạm Xuân B gọi thêm chi phí nhưng anh B không đồng ý. Vì ông B không làm các thủ tục được nên ông H đã tự nhờ người làm thủ tục chuyển tên và ông đã làm xong các thủ tục chuyển từ đất cấp cho hộ sang đất cấp cho hai vợ chồng ông H, bà N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 384713 cấp ngày 09/12/2021.

Ông H vẫn giữ nguyên ý kiến thống nhất chuyển nhượng nhà, đất cho anh B nhưng do ông đã làm thủ tục đổi giấy chứng nhận sang tên 02 vợ chồng nên ông chỉ đồng ý bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 960.000.000 đồng; nếu ông B không đồng ý giá 960.000.000 đồng thì ông đồng ý trả lại anh B 15.000.000 đồng tiền cọc đồng thời việc hủy hợp đồng đặt cọc là lỗi của ông B nên ông không đồng ý bồi thường tiền cọc.

Do hợp đồng đặt cọc là giao dịch riêng của ông H, ông H nhận tiền và toàn quyền quyết định nên ông cũng thống nhất tự thực hiện tất cả nghĩa vụ không yêu cầu vợ ông là bà Trần Thị N và các con ông thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì.

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.

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 định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông B, bà T và ông H 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. Tuy thỏa thuận ông B và Bà T có nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ngô Tuấn H có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu liên quan đến nhân thân như khai sinh, chứng tử... nhưng ông H không cung cấp và nâng giá chuyển nhượng nên lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thuộc về ông Ngô Tuấn H. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông B và ông H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân B, Trần Thị T. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2021 của ông Phạm Xuân B, Trần Thị T.

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 Tuấn H 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.

Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 30/10/2021, đến ngày 20/01/2022 ông Phạm Xuân B, Trần Thị T 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.

Thửa đất liên quan đến giao dịch chuyển nhượng được cấp cho hộ ông Ngô Tuấn H, tuy nhiên các đương sự đều thống nhất không yêu cầu bà N và các thành viên trong hộ gia đình ông H thực hiện bất cứ các nghĩa vụ gì nên xét thấy không cần đưa vợ ông H là bà Trần Thị N và các con ông H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Phạm Xuân B, Trần Thị T và bị đơn ông Ngô Tuấn H ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 10 năm 2021, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 149, tờ bản đồ số 29, địa chỉ Hẻm 2, đường Tr, khóm H, phường S, thành phố B, tỉnh B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Ngô Tuấn H, nay được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 384713 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 16/3/2022 cho ông Ngô Tuấn H và bà Trần Thị N.

Nội dung thỏa thuận ông Phạm Xuân B và bà Trần Thị T đặt cọc số tiền 15.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 30/10/2021 đến 08/11/2021 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông H từ chối giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho ông B số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền tương ứng. Tuy hợp đồng đặt cọc không thể hiện giá chuyển nhượng vị trí đất chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa và trong quá trình tố tụng tại Tòa án hai bên thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là 680.000.000 đồng, vị trí đất chuyển nhượng thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 29, địa chỉ Hẻm 2, đường Tr, khóm H, phường S, thành phố B, tỉnh B, ông B và bà T thực hiện các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đóng thuế 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 B, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông Phạm Xuân B và ông Ngô Tuấn H. Nay khi Tòa án giải quyết vụ án ông Ngô Tuấn H nâng giá bán lên hơn so với khi thỏa thuận từ 680.000.000 đồng lên 960.000.000 đồng thì vợ chồng ông không đồng ý, vì vậy vợ chồng 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 H phải trả số tiền cọc 15.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc số tiền 15.000.000 đồng. Phía ông Ngô Tuấn H không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả tiền đặt cọc và đồng ý bồi thường 15.000.000 đồng.

Xét thấy, việc công B và bà T rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 10 năm 2021 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 30 tháng 10 năm 2021 của ông Phạm Xuân B, Trần Thị T.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 10 năm 2021, 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 B, bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc.

Về việc xác định lỗi, hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 30/10/2021, tuy hai bên thỏa thuận ông B và Bà T có nghĩa vụ làm các thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ngô Tuấn H có nghĩa vụ cung cấp các tài liệu liên quan đến nhân thân như khai sinh, chứng tử..., ông H không cung cấp các giấy tờ dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được và nâng giá chuyển nhượng từ 680.000.000 đồng lên 960.000.000 đồng nên có cơ sở xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được thuộc về ông Ngô Tuấn H.

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 B, bà T yêu cầu ông H trả số tiền đặt cọc 15.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 15.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Như đã nhận định trên, 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 Phạm Xuân B, Trần Thị T yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà T đã nộp 675.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007318 ngày 14/02/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Ông Ngô Tuấn H 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 Tuấn H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Xuân B, Trần Thị T số tiền 15.000.000 đồng 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: 15.000.000 đồng x 5% = 750.000 đồng. Tổng cộng ông Ngô Tuấn H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.050.000 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân B, Trần Thị T đối với ông Ngô Tuấn H.

2. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ký kết ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông Phạm Xuân B, Trần Thị T và ông Ngô Tuấn H.

Buộc ông Ngô Tuấn H phải trả cho ông Phạm Xuân B, Trần Thị T 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 10 năm 2021 giữa ông Phạm Xuân B, Trần Thị T với ông Ngô Tuấn H.

4. Về án phí:

Buộc ông Ngô Tuấn H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

Ông Phạm Xuân B, Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà T đã nộp 675.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số

0007318 ngày 14/02/2022 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 tổng 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**

(đã ký)

Lâm Thị Tuyết Anh