

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2022/DS – ST

Ngày: 21-02-2022

V/v tranh chấp: “*hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng đặt cọc và hợp đồng cho thuê
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Tổ

2. Bà Trần Thị Thu Thanh

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Xuân Chiến – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2020/TLST- DS ngày 04 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Chị Đỗ Thị Tr, sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của chị Đỗ Thị Tr: ông Lý Văn G, sinh năm 1964. Địa chỉ: khu phố L1, phường H, thị xã H, tỉnh B là đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021) (có mặt)

2/ Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc Th, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh B.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị T, sinh năm 1953. Yêu cầu xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh B.

4/ Người làm chứng: ông Đỗ Xuân M, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, chị Đỗ Thị Tr là: Ngày 31/7/2019, chị có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Ngọc Th một phần đất

có chiều ngang 7m đường tây tỉnh thuộc thửa đất số 1524, tờ bản đồ số 04 thôn T, xã H với giá là 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng. Bà Tr đã đặt cọc 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông Th không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị theo hợp đồng. Chị đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông Th vẫn không làm thủ tục mà cố tình chiếm dụng tiền của chị.

Nay chị Tr yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Th phải T tục thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp ông Th không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường cọc cho chị theo quy định của pháp luật.

Bị đơn không thực hiện được việc chuyển nhượng thì để chị thực hiện các thủ tục này.

+ *Theo trình bày của bị đơn, ông Đỗ Ngọc Th là:* Nguyên ông có một thửa đất tại thôn T, xã H. Ban đầu, cha chị Tr có đến nói chuyện xin ông để thuê mở quán bán nước. Vợ chồng ông đồng ý cho chị Tr thuê đất. Thuê được một thời gian thì phía chị Tr thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất đã thuê. Vợ chồng ông đồng ý bán đất cho chị Tr với giá 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận của chị Tr số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Chị Tr có thuê đất của vợ chồng ông nhưng không trả tiền thuê đất.

Ông đã lập thủ tục xin chuyển mục đích phần diện tích đất đã thỏa thuận bán cho chị Tr. Lần thứ nhất, lập thủ tục không được. Sau đó, gia đình chị Tr yêu cầu để bên chị Tr làm hồ sơ và bên ông chịu chi phí. Vợ chồng ông không đồng ý và tiếp tục lập thủ tục chuyển mục đích lần hai nhưng vẫn không được. Đến ngày 27/3/2020, vợ chồng ông có nhận được văn bản trả lời của Phòng Tài nguyên môi trường nội dung là phải dọn dỡ quán thì mới thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc chị Tr cho rằng vợ chồng ông không làm thủ tục mà cố tình chiếm dụng tiền của chị Tr là không đúng, ông không đồng ý. Vợ chồng ông đã thực hiện các thủ tục, hồ sơ nhưng không được.

Nay chị Tr yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc trả lại tiền cọc cho chị Tr, ông có ý kiến như sau:

- Thứ nhất, chị Tr nhận lại tiền cọc và tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất.

- Thứ hai, chị Tr tháo dỡ toàn bộ quán và để ông lập hồ sơ để thực hiện được việc chuyển nhượng.

- Vấn đề thứ ba nếu chị Tr cần thanh lý hợp đồng để bồi thường cọc cho chị Tr thì tất cả các hợp đồng đều thanh lý cả (kể cả hợp đồng thuê đất cất quán không trả tiền).

+ *Theo trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị T là:* Bà là vợ của ông Đỗ Ngọc Th, bà đồng ý với trình bày của chồng bà, ông Đỗ Ngọc Th, bà không đồng ý với yêu cầu của chị Đỗ Thị Tr.

+ *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp

quy định của pháp luật. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng, thẩm quyền: Phần diện tích đất có tranh chấp tọa lạc tại xã H, thị xã H, tỉnh B. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, bị đơn có mặt, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Ngày 31/7/2019 giữa bà Đỗ Thị Tr và ông Đỗ Ngọc Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua đó, ông Đỗ Ngọc Th chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Tr 7m đất ngang mặt đường tây tỉnh thuộc thửa đất số 1524, tờ bản đồ số 4 thôn T, xã H với giá 700.000.000 đồng. Bà Tr đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông Đỗ Ngọc Th tiến hành làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Tr nhưng không thực hiện được.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay giữa hai bên đều thống nhất không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 31/7/2019. Ông Đỗ Ngọc Th trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà Đỗ Thị Tr là 100.000.000 đồng nên ghi nhận sự thỏa thuận này.

Đối với yêu cầu phạt cọc của bà Đỗ Thị Tr. Theo qui định tại Điều 328 BLDS năm 2015 thì việc thỏa thuận việc đặt cọc và phạt cọc giữa hai bên là đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận tiền cọc thì ông Đỗ Ngọc Th đã tiến hành làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Tr theo thỏa thuận nhưng vì vướng tài sản trên đất là nhà quán của bà Tr nên không làm thủ tục sang tên được. Bà Tr có yêu cầu đưa hồ sơ cho bà để đi làm thủ tục sang tên nhưng ông Th không đồng ý. Đồng thời ông cũng không tiến hành trả lại tiền nhận cọc cho bà Tr mà giữ khoảng tiền 100.000.000 đồng cho đến nay. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà Tr đều có lỗi của cả hai bên. Do đó, cả hai bên đều phải chịu trách nhiệm về phần lỗi của mình. Giữa hai bên có thỏa thuận phạt cọc là 100.000.000 đồng nhưng vì cả hai bên đều có lỗi nên mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 đối với số tiền phạt cọc.

[3] Đối với yêu cầu phản tố hủy hợp đồng thuê đất đề ngày 24/5/2019 của ông Đỗ Ngọc Th. Tại phiên tòa hôm nay ông Đỗ Ngọc Th rút yêu cầu phản tố của mình nên đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Ngọc Th.

[4] Về chi phí định giá: bà Đỗ Thị Tr và ông Đỗ Ngọc Th phải chịu. Hai người đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì yêu cầu của bà Tr được chấp nhận nên ông Đỗ Ngọc Th phải nộp. Ông Đỗ Ngọc Th là người cao tuổi nên được miễn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về công nhận thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Ý kiến không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 khoản 9 Điều 26, Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015,

Căn cứ vào các Điều 328, 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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/ Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Đỗ Thị Tr và ông Đỗ Ngọc Th không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 31/7/2019.

Buộc ông Đỗ Ngọc Th trả cho bà Đỗ Thị Tr 150.000.000 đồng. Trong đó có 100.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 24/5/2019 giữa ông Đỗ Ngọc Th và bà Đỗ Thị Tr.

3/ Chi phí định giá: bà Đỗ Thị Tr và ông Đỗ Ngọc Th mỗi người phải chịu. Hai người đã nộp đủ.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Ngọc Th thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả cho Đỗ Thị Tr 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009816 ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND thị xã Hoài Nhơn;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu văn phòng.*

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

Trần Minh Thành

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Tố Trần Thị Thu Thanh

Trần Minh Thành

