

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 45/2023/DS-ST
Ngày 13 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mùi.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Phương Dung,

Ông Phạm Văn Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Thành Long - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2023/TLST-DS ngày ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Trương Văn D, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc N: Ông Trương Văn D, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị B, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn A, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt

- **Người làm chứng:** Ông Huỳnh Văn N1; địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Ngày 30/4/2022, tại ấp M, xã B, huyện B, các bên gồm có ông, bà N và bà Phan Thị B thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 855, tờ bản đồ số 19, tọa lạc

tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá là 935.000.000 đồng. Ngày 30/4/2022, bà B đặt cọc cho ông và bà N 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/6/2022 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 835.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 09/6/2022, ông, bà N và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, sau khi ký hợp đồng, bà B không thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại cho ông và bà N mà hẹn chiều ngày 09/6/2022 sẽ thanh toán. Vì vậy, ông và bà N vẫn giữ lại toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận đến chiều cùng ngày khi bà B thanh toán hết số tiền còn lại thì sẽ giao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B. Tuy nhiên, đến hết ngày 09/6/2022, bà B vẫn không giao tiền cho ông và bà N. Ông và bà N đã nhiều lần liên hệ nhưng bà B vẫn không thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2022 được ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Trần Thị Ngọc N với bà Phan Thị B, được Văn phòng công chứng Võ Văn N2 công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền ông và bà N đã nhận cọc của bà B, không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa ông Trương Văn D và bà Phan Thị B.

Đối với số tiền bà B đã đặt cọc cho ông và bà N, do ngày 09/6/2022 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời hạn thanh toán đã hết nhưng bà B không thanh toán, bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị mất tiền đặt cọc. Trước đây khi hòa giải ông yêu cầu bà Phan Thị B phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng của số tiền 835.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông không yêu cầu bà B trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng của số tiền 835.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông D đại diện theo ủy quyền của bà N: Đồng ý với trình bày và các yêu cầu của ông D, không bổ sung gì thêm.

- Tại biên bản lấy lời khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị B trình bày: Ngày 30/4/2022, tại nhà ông Huỳnh Văn N1 ở xã B, huyện B, bà và ông Trương Văn D, bà Trần Thị Ngọc N thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 855, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá thỏa thuận là 935.000.000 đồng. Ngày 30/4/2022, bà đặt cọc cho ông D, bà N 100.000.000 đồng, đến ngày 10/6/2022 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 835.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 09/6/2022, bà và ông D, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C nhưng thời hạn thanh toán theo hợp đồng đặt cọc là ngày 10/6/2022, đồng thời phía ngân hàng cũng chưa giải ngân được cho bà mà hẹn ngày hôm sau (ngày 10/6/2022) mới giải ngân được nên bà hẹn ông D, bà N ngày 10/6/2022 sẽ thanh toán. Bà N, ông D cũng đồng ý với thỏa thuận này vì tại hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thanh toán là ngày 10/6/2022. Tuy nhiên, đến ngày 10/6/2022, bà liên hệ để thanh toán cho bà N, ông D thì phía ông D, bà N

yêu cầu bà phải trả lãi 3.000.000 đồng của một ngày trên số tiền 835.000.000 đồng, bà không đồng ý với yêu cầu của bà N, ông D. Vì vậy, bà và bà N, ông D thống nhất sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Trần Thị Ngọc N với bà Phan Thị B, được Văn phòng công chứng Võ Văn N2 công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Ông D, bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho bà 100.000.000 đồng đã nhận cọc. Bà yêu cầu khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Võ Văn N2 thì ông D, bà phải trả lại ngay cho bà 100.000.000 đồng nhưng ông D, bà N lại yêu cầu khi nào có sẽ trả nên bà chưa đồng ý ký thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Trần Thị Ngọc N với bà Phan Thị B, được Văn phòng công chứng Võ Văn N2 công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bà không có yêu cầu phản tố đối với bị đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trương Văn D và bà Phan Thị B ngày 30/4/2022. Ông D, bà N phải thanh toán lại cho bà 100.000.000 đồng đã nhận cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Nguyễn A trình bày: Ông là chồng bà Phan Thị B, số tiền 100.000.000 đồng bà B dùng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 855, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện P là tài sản chung vợ chồng. Nay ông đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn bà Phan Thị B. Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trương Văn D và bà Phan Thị B ngày 30/4/2022; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Văn D, bà Trần Thị Ngọc N với bà Phan Thị B, được Văn phòng công chứng Võ Văn N2 công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, bà N, ông D phải trả lại cho bà B 100.000.000 đồng đã nhận cọc. Ông không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, bị đơn.

- Lời khai của người làm chứng ông Huỳnh Văn N1: Ngày 30/4/2022, ông giới thiệu bà Phan Thị B gặp bà Trần Thị Ngọc N và ông Trương Văn D để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 855, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện P. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 935.000.000 đồng, ngày 30/4/2022, bà B đặt cọc cho ông D, bà N 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/6/2022 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 835.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Sau khi thỏa thuận thì ông ghi hợp đồng đặt cọc theo mẫu sẵn, điền vào chỗ trống, ông D ký bên A, bà B ký bên B, ông N1 ký người làm chứng. Đến ngày 09/6/2022, ông cũng có mặt tại Văn phòng C thì biết bà N, ông D, bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà B chưa thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng nên phía bà N, ông D vẫn giữ lại bản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên thỏa thuận việc thanh toán hợp đồng như thể

nào thì ông không biết. Nay hai bên tranh chấp, ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định, là tình tiết không phải chứng minh. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng C, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết được xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bất động sản có địa chỉ tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo yêu cầu giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N2 có đơn xin vắng mặt. HĐXX quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định ngày 09/6/2022 nguyên đơn, bị đơn có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 855, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc N ngày 23/12/2020, số vào sổ cấp GCN: CS04049. Để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 30/4/2022, nguyên đơn ông Trương Văn D ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với bị đơn bà Phan Thị B. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 935.000.000 đồng, bà B đặt cọc cho ông D 100.000.000 đồng, thời

hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 10/6/2022 sẽ thanh toán số tiền 835.000.000 đồng còn lại. Đến ngày 09/6/2022, nguyên đơn, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** nhưng số tiền còn lại của hợp đồng là 835.000.000 đồng chưa được thực hiện. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **Trương Văn D**, bà **Trần Thị Ngọc N** với bà **Phan Thị B**, được Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc và số tiền đã nhận cọc của bị đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận cọc của bị đơn.

[4.1] Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2] Về hình thức, nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **D**, bà **N** và bị đơn bà **B** được Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp với thỏa thuận của các đương sự, phù hợp quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự.

[4.2] Xét giao kết hợp đồng của đương sự: Các đương sự thống nhất ngày 09/6/2022, nguyên đơn ông **D**, bà **N** và bị đơn bà **B** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Về số tiền còn lại của hợp đồng chưa được thực hiện. Nguyên đơn trình bày bị đơn không thực hiện việc giao tiền cho nguyên đơn nên bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bị đơn trình bày ngày 09/6/2022 nguyên đơn, bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thời hạn thanh toán theo hợp đồng đặt cọc là ngày 10/6/2022, nhưng đến ngày 10/6/2022, bị đơn giao tiền cho nguyên đơn thì nguyên đơn không nhận mà yêu cầu bị đơn phải trả lãi của một ngày là 3.000.000 đồng cho nguyên đơn nên bị đơn không giao tiền cho nguyên đơn được. Xét thấy, ngày 09/6/2022, nguyên đơn, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như vậy thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp. Đối với việc thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng, bị đơn thừa nhận đến nay bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn. Việc bị đơn trình bày nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi 3.000.000 đồng/ngày, nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 09/6/2022 thì hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã được thực hiện. Số tiền 100.000 đồng là tiền thanh toán cho việc bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện hợp đồng, việc chuyển quyền sử dụng đất chưa được thực hiện. Do đó, các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **Trương Văn D**, bà **Trần Thị Ngọc N** với bà **Phan Thị B**, được Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** công chứng số 2605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp nên được chấp nhận.

[4.3] Xét đề nghị của bị đơn về việc hủy hợp đồng cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 của bị đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại 100.000.000 đồng đã nhận cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về hợp đồng đặt cọc và số tiền đã nhận cọc của bị đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên HĐXX không xem xét

[5] Xét ý kiến của Viện Kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 nguyên đơn ông **Trương Văn D**, bà **Trần Thị Ngọc N** với bị đơn bà **Phan Thị B** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **Trương Văn D**, bà **Trần Thị Ngọc N** với bà **Phan Thị B**, được Văn phòng công chứng **Võ Văn N2** công chứng số 2605, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về án phí:

Bà **Phan Thị B** phải nộp nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông **Trương Văn D** và bà **Trần Thị Ngọc N** số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008594 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mùi

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Trường Hải

Phạm Xuân Hào

Nguyễn Thị Mùi