

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 14/7/2021

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN BẮC - TỈNH NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Minh Đăng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đoàn Đức Hồng

2. Ông Võ Xuân Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Thị Hoà Yên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc - tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 50/2020/TLST-DS ngày 28/12/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2020/QĐXXST-DS ngày 05/4/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2021/QĐST-DS ngày 26/4/2021, Quyết định tạm dừng phiên tòa số: 01/2021/QĐST-DS ngày 18/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tr V Th, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: K p 6, phường Đ V, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Ng M S, sinh năm 1956. Địa chỉ: K p 3, phường Ph M, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Ông D Đ H, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Số 29A, H Ng, Ph M, thành phố PRTC, Ninh Thuận.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Ng V Kh, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 204 L D, k p 10, Ph M, thành phố Phan rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ng T S, sinh năm 1971 (có mặt). Địa chỉ: K p 10, phường Ph M, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 20/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/12/2020 và trong quá trình tố tụng ông Ng M S, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Tr V Th trình bày: Ngày 15/3/2020, ông Tr V Th và ông D Đ H có lập “*Hợp đồng mua bán đất*”. Nội dung cụ thể: Ông H chuyển nhượng cho ông Th thửa đất số 2<sup>a</sup> tờ bản đồ

số 54, 55 xã Lợi Hải có diện tích khoảng 40.000 m<sup>2</sup> với số tiền 2.800.000.000 đồng (700.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>). Hai bên thoả thuận tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán đất chỉ được hai bên ký chứ không có công chứng, chứng thực. Ông Th giao cho ông Hải 20.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tuy nhiên, khi hai bên đến văn phòng công chứng để hoàn tất các thủ tục của hợp đồng thì ông Th phát hiện ông H chỉ có 01 đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H có diện tích 4.500m<sup>2</sup>, còn những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác đều đứng tên người khác. Do đó hai bên không thể hoàn tất việc ký kết hợp đồng. Ông Th cho ông H thời gian 15 ngày để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đủ diện tích 40.000m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay ông H vẫn chưa làm thủ tục sang tên đủ diện tích 40.000m<sup>2</sup> như ban đầu hai bên đã thoả thuận. Ông H nhận tiền đặt cọc nhưng sau đó không chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất trên. Ông Th gặp ông H yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng hai bên đã ký kết ngày 15/3/2020 nhưng ông H không đồng ý. Ông H đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng đến nay ông H vẫn không trả. Lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện và buộc phải đề nghị Toà án tuyên vô hiệu đều do bên ông H vi phạm thoả thuận. Nay ông Th yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thuận Bắc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký ngày 15/3/2020 do vô hiệu, ông Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng. Ông Th yêu cầu ông H phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và buộc ông H phải chịu 200.000.000 đồng tiền phạt cọc theo quy định pháp luật.

*Ông Ng V Kh là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông D Đ H trình bày:* Ông H thừa nhận ngày 15/3/2020 có lập hợp đồng mua bán đất với ông Tr V Th. Nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký hợp đồng do ông H chưa làm thủ tục sang tên những thửa đất ông H đã nhận chuyển nhượng nên phía ông Th không chịu ký kết hợp đồng mà yêu cầu ông H phải chuyển tên đủ diện tích 40.000m<sup>2</sup>. Do tình hình lúc đó rất khó khăn, một phần do dịch covid 19 phải giãn cách theo chỉ thị của Thủ tướng chính phủ, một phần do thủ tục hành chính rất khó khăn nên ông H không chuyển tên những thửa đất khác sang tên ông H được. Do hai bên ký hợp đồng giấy tay chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp nên ông H và ông Th thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng mua bán đất hai bên đã ký, ông H đồng ý trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc lại cho ông Th. Ông H có làm giấy xác nhận có nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Th và hẹn đến ngày 15/6/2021 sẽ thanh toán. Ông Th đồng ý. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn hai bên đã thoả thuận mà ông Th kiện ông H yêu cầu trả 200.000.0000 đồng là không đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H có ý kiến như sau: Ông H đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký. Ông H cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng. Ông H đồng ý trả lại cho ông Th số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc nhưng không đồng ý phạt cọc 200.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, ông H cho biết thực ra số tiền 200.000.000 đồng của ông Th giao cho ông là tiền của bà Ng T S và những người khác ở Hà Nội. Ông Th đứng tên trong hợp đồng mua bán đất chỉ là hình thức. Ngày 27/4/2021, ông H đã trả cho bà Ng T S số tiền 200.000.000 đồng nhận cọc của ông Th.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ng T S trình bày:* Bà có biết việc giữa ông Th và ông H có ký hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2020. Ông Th đứng tên trong hợp đồng mua bán đất với ông H chỉ là hình thức

còn tiền giao dịch là của bà và những người quen của bà ở Hà Nội. Tuy nhiên do hai bên không thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không hoàn thành. Ông Th có mượn của bà tiền để đưa cho ông H 200.000.000 đồng. Do hai bên không chuyển nhượng đất nữa nên ông H có làm giấy xác nhận có nhận 200.000.000 đồng tiền cọc của ông Th. Ngày 27/4/2021, ông H có trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng. Đây là số tiền cọc mà ông Th mượn của bà để giao cho ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà có ý kiến như sau: Ông Th muốn ông H trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc thì ông Th phải trả cho bà số tiền mượn trước đó. Khi nào ông Th trả cho bà 200.000.000 đồng thì bà đồng ý trả lại cho ông H số tiền 200.000.000 đồng mà ông H trả cho bà.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình đối với việc giải quyết vụ án. Các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc thể hiện:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2020 do vô hiệu. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn.

- Các chi phí tố tụng khác khác: Do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 2.100.000 đồng nên đề nghị HĐXX không xem xét.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên đề nghị HĐXX buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Buộc nguyên đơn phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2020 vô hiệu. Yêu cầu bị đơn phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/3/2020 vô hiệu. Đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Do tài sản các bên đang tranh chấp thuộc địa bàn huyện Thuận Bắc. Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh*

*chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc.*

[1.1] Bà Ng T S xác định ông Tr V Th có mượn tiền của bà để trả tiền đặt cọc cho ông D Đ H. Ông H xác định này 27/4/2021 đã trả cho bà S số tiền 200.000.000 đồng. HĐXX xác định ông D Đ H trả tiền 200.000.000 đồng cho bà S không liên quan đến số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc ông Th giao cho ông H trong vụ án này. Vì vậy, ông H có thể khởi kiện yêu cầu bà Ng T S trả lại số tiền 200.000.000 đồng bằng vụ án dân sự khác.

[2]. Về nội dung tranh chấp trong vụ án: Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ có 4.500m<sup>2</sup> đất nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 40.000m<sup>2</sup> đất, vì thế dẫn đến hợp đồng mua bán đất ký ngày 15/3/2020 bị vô hiệu. Vì vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc 200.000.000 đồng theo quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do khách quan và cũng có phần lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn, không đồng ý chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. HĐXX nhận định: Theo “*Hợp đồng mua bán đất*” (BL 03 - 04) có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông D Đ H chuyển nhượng cho ông Tr V Th thửa đất số 2<sup>a</sup> tờ bản đồ số 54, 55 xã Lợi Hải có diện tích khoảng 40.000 m<sup>2</sup> với số tiền 2.800.000.000 đồng (700.000.000 đồng/10.000m<sup>2</sup>). Hai bên thoả thuận tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Thời hạn hoàn tất giấy tờ là 15 ngày. Hợp đồng mua bán đất chỉ được hai bên ký chứ không có công chứng, chứng thực. Sau đó, ông Th giao cho ông Hải 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố huỷ hợp đồng mua bán đất ký ngày 15/3/2020 vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì đây là sự thoả thuận tự nguyện, không trái đạo đức xã hội của các đương sự và không vi phạm các quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. HĐXX nhận thấy: Do các bên yêu cầu tuyên bố huỷ hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2020 do vô hiệu nên những nội dung các bên thoả thuận trong hợp đồng trên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông H xác định có nhận của ông Th số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Vì vậy, buộc ông H phải trả lại cho ông Th số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán đất ngày 15/3/2020 bị vô hiệu, hai bên đều có lỗi dẫn, các bên không ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, HĐXX xét thấy yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 117, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản 2.100.000 đồng và không có yêu cầu gì khác. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ vào:** Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Huỷ “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 15/3/2020 do vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông D Đ H phải trả cho nguyên đơn ông Tr V Th số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bị đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành án xong, bị đơn 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

### **Về án phí:**

Ông Tr V Th phải chịu  $(200.000.000 \times 5\%) = 10.000.000$  đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ cho ông Th số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022041 ngày 13/7/2020 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Ông Th đã nộp đủ tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông D Đ H phải chịu  $(200.000.000 \times 5\%) = 10.000.000$  đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**Quyền kháng cáo:** Các nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền bị đơn. Quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 14/7/2021). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, tổng đạt, niêm yết bản án hợp lệ.

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 quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

### **Nơi nhận:**

- VKSND huyện Thuận Bắc;
- Chi Cục THA huyện Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Ngô Minh Đăng**

p dụng: Khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 168 Luật Đất đai, Điều 117, 123, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: 1. Buộc bà Đỗ Thị O phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim H số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông C, bà H cho đến khi thi hành án xong, bà O 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí đối với phần khởi kiện không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003742 ngày 30/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ án phí. Bà Đỗ Thị O phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự. 3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự và người đại diện có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 24/9/2020, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm. 4. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; 8 thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./