

Bản án số: 47/2021/DS-ST
Ngày: 30-11-2021
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 THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Xet;
2. Ông Nguyễn Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 239/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 (do hoãn phiên tòa và tình hình dịch bệnh Covid-19), giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Nam H, sinh năm 1956; địa chỉ: phường 1, quận P, T phố Hồ Chí Minh; tạm trú: khu phố 4, phường C, quận Đ, T phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố M, phường H, thị xã Z, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956. Vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984. Vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1986. Vắng mặt.

- Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường H, thị xã Z, tỉnh Bình Dương.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Nam H trình bày:

Ngày 22/3/2020, ông H và bà Phan Thị D có ký giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà D đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 684m² thuộc thửa 764 và diện tích 923m² thuộc thửa 765 tại phường K, thị xã z, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00427QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) Z cấp cho hộ bà Phan Thị D ngày 29/7/1999 với giá chuyển nhượng là 1.607.000.000 đồng. Bà D xác nhận diện tích đất chuyển nhượng là tài sản bà D thừa kế nên bà D là người có quyền định đoạt. Ông H đã đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền còn lại đến ngày 24/3/2020 khi UBND xã (thị trấn) ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên mua ông Lê Nam H không trả đủ số tiền còn lại thì ông H sẽ mất số tiền cọc và ngược lại nếu bà D thay đổi ý kiến với bất kỳ lý do nào về việc chuyển nhượng thì bà D phải đền bù tiền cọc gấp hai lần số tiền đã nhận cọc. Trong giấy nhận cọc, hai bên cũng có cam kết khác “Trong quá trình buôn bán nếu giấy tờ xảy ra trục trặc (làm chậm) về tiến độ do chính quyền làm quá lâu từ 4 tháng trở lên thì bên A và bên B có quyền thay đổi không bán hoặc không mua mà không cần phải bồi thường theo hợp đồng trên mà chỉ hoàn trả số tiền đã nhận cọc”.

Sau khi nhận tiền cọc, bà D liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z để gia hạn thời gian sử dụng đất và lập thủ tục đo đạc xác định diện tích đất thực tế thửa đất số 764, 765 tờ bản đồ số 16 tại phường Tân Phước Khánh, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Do đầu năm 2020, tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên việc đo đạc thực hiện chậm. Đến ngày 18/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Tân Uyên có văn bản trả lời chưa có cơ sở xác lập kết quả đo đạc đối với thửa đất 764, 765 vì “Thửa đất số 764 tờ bản đồ số 16 có cạnh hướng Nam tiếp giáp mương thoát nước, tuyến mương này do UBND phường K quản lý và đã có kế hoạch sử dụng đất. Đề nghị bà D liên hệ với UBND phường K cắm mốc lại phần đất đã lấn chiếm phần mương nước”. Nhưng bà D không hợp tác để đo đạc thực tế hai thửa đất mặc dù ông H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà D thực hiện. Việc không tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất sử dụng không phải do lỗi chậm về tiến độ của chính quyền mà là do lỗi của bà D cắm mốc lấn chiếm mương thoát nước. Đồng thời, ngày 18/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z trả lời đề nghị đo đạc cho bà D vẫn chưa hết thời hạn 04 tháng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2020. Ngày 22/6/2020, bà D đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z rút hồ sơ đo đạc lại khi chưa hết thời hạn 04 tháng theo hợp đồng đặt cọc và khi đến Tòa án bà D đã thừa nhận do thấy

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thủ tục khó khăn và đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2020 nên bà D có gọi điện thông báo với ông H biết bà D không chuyển nhượng đất cho ông H và thông báo ông H đến nhận tiền đặt cọc lại. Như vậy đã đủ căn cứ chứng minh bà D có nhận tiền đặt cọc của ông H và bà D đã đổi ý không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị D trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2020 và ngày 09/11/2020, ông H khởi kiện yêu cầu bà D tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho ông H diện tích đất 1.607m² thuộc thửa 764 và 765 tờ bản đồ số 16 tại phường K, thị xã Z, tỉnh Bình Dương theo giấy đặt cọc ngày 23/02/2020. Ông H đồng ý trả cho bà Phan Thị D số tiền còn lại là 1.407.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng ông H đã làm đơn trình bày bổ sung đơn khởi kiện ngày 19/02/2021 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên giải quyết:

Buộc bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và ông H sẽ trả cho bà D số tiền còn lại là 1.407.000.000 đồng.

Nếu bà D không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà D trả cho ông H số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng: 400.000.000 đồng.

Theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/3/2021 và tại phiên tòa ông H trình bày: Do bà D yêu cầu ông H nhận lại tiền đặt cọc và không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Nên ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị D phải trả cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền 400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phan Thị D có lời khai: Ngày 23/02/2020, bà D và ông H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận bà D chuyển nhượng cho ông H diện tích 1.607m² thuộc thửa 764 và 765 tại phường K. Giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng/m² là 1.607.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 04 tháng. Theo thỏa thuận hai bên thì “*Trong quá trình buôn bán nếu giấy tờ xảy ra trục trặc (làm chậm) về tiến độ do chính quyền quá lâu từ 4 tháng trở lên thì bên A và bên B có quyền thay đổi không bán hoặc không mua mà không phải bồi thường theo hợp đồng trên. Mà chỉ hoàn trả số tiền đúng như đặt cọc*”. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà D đã liên hệ chính quyền địa phương làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn nên bà D đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để gia hạn. Bà D đã yêu cầu đo đạc diện tích đất chuyển nhượng đất. Sau khi đo đạc xong thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z gửi cho bà D Công văn số 1682/CNTU-KT ngày 18 tháng 6 năm 2020 về việc giải quyết hồ sơ của bà Phan Thị D đề nghị đo đạc xác định lại diện tích đất thực tế sử dụng. Theo nội

dung công văn không có cơ sở xác lập kết quả đo đạc. Sau khi nhận công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z, bà D có liên hệ với UBND phường K để cấm cọc lại ranh mương thoát nước nhưng UBND phường hện lần. Đồng thời, bà D thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thủ tục khó khăn và đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2020 nên bà D có thông báo với ông H là bà D không chuyển nhượng đất cho ông H và yêu cầu ông H đến nhận tiền đặt cọc lại nhưng ông H không đến.

Bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà D đồng ý trả cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc có nội dung “Bên A cam đoan phần đất nêu trên không bị tranh chấp, khiếu nại và giấy tờ hợp pháp, nếu có tranh chấp, khiếu nại thì bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Bị đơn cam đoan là đất không có tranh chấp nhưng theo xác minh tại UBND phường K bị đơn cấm cọc mốc lán sang mương thoát nước do UBND phường K quản lý. Nguyên nhân không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn đã thỏa thuận do lỗi thuộc về bà D. Do đó, bà D phải chịu trách nhiệm theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể buộc bà D trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng.

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 ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Ông Lê Nam H có đơn khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị D trả tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú và diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Phan Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Thu T, chị Nguyễn Thị Thu S và anh Nguyễn Minh T được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng

vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 23/02/2020 hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 764 và 765 tại phường K và ông H đã đặt cọc cho bà D số tiền 200.000.000 đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/02/2020 giữa bên chuyển nhượng bà Phan Thị D với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Nam H: Bà Phan Thị D được quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.607m² thuộc thửa 764 và 765 tại phường K nên bà D và ông H thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật.

[5] Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ngày 26/02/2020 bà D liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z để gia hạn thời hạn sử dụng đất và ký hợp đồng đo đạc diện tích đất chuyển nhượng. Đến ngày 18/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai thị xã Z ban hành Công văn số 1682/CNTU-KT về việc giải quyết hồ sơ của bà Phan Thị D. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z chưa có cơ sở xác lập kết quả đo đạc vì thửa đất 764 tờ bản đồ số 16 có cạnh hướng Nam tiếp giáp mương thoát nước, tuyến mương này do UBND phường K quản lý và đã có kết hoạch sử dụng đất. Đề nghị bà Phan Thị D liên hệ UBND phường cấm mốc lại phần diện tích đất đã lấn chiếm phần mương.

[6] Tại biên bản xác minh ngày 08/01/2021 tại UBND phường K xác nhận: Sau khi nhận Công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai thị xã Z, bà D đã liên hệ UBND phường K để hướng dẫn cấm mốc lại nhưng sau đó bà D về không liên hệ UBND phường K để thực hiện cấm mốc lại.

[7] Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2021, tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z xác nhận: Ngày 19/3/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z có tiếp nhận số sơ của bà Phan Thị D đề nghị thực hiện thủ tục đo đạc thửa đất 764, 765 tờ bản đồ số 16 tại phường K, thời gian đo đạc vào ngày 01/4/2020. Ngày 18/6/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Z ban hành Công văn số 1682/CNTU-KT về việc giải quyết hồ sơ của bà Phan Thị D đề nghị đo đạc xác định lại diện tích đất thực tế sử dụng. Ngày 22/6/2020, bà D liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai thị xã Z rút toàn bộ hồ sơ đo đạc.

[8] Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định bà D thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Nam H. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về thời gian thực hiện hợp đồng “về tiến độ do chính quyền quá lâu từ 4 tháng trở lên”. Hai bên không ghi rõ thời hạn 4 tháng tính từ ngày hai bên giao kết hợp đồng hay từ ngày cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ để xác định thời hạn 04 tháng. Do đó, ông H trình bày

ngày 23/02/2020 hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc đến ngày 22/6/2020 bà D rút hồ sơ thay đổi ý kiến không thực hiện hợp đồng vẫn còn trong thời hạn 4 tháng. Do đó, ông H yêu cầu bà D phải có trách nhiệm trả cho ông tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông H khởi kiện yêu cầu bà D trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Bà D đồng ý trả tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc. Tòa án chấp nhận phạt cọc nên bà D phải chịu án phí đối với phần phạt cọc theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, 328, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nam H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Phan Thị D.

Buộc bà Phan Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Lê Nam H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Lê Nam H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phan Thị D phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Hồng Thêm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thảo Lê Quang Xệt

Võ Thị Hồng Thêm

