

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N,
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 96/2021/DS-ST

Ngày 21-6-2021

*“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 QUẬN N, THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Triều
2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận N, thành phố C: Bà Nguyễn Thị
Thùy Ngân – Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận
Ninh Kiều, thành phố C.

Ngày 21 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét
xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12
năm 2019 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 391/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021, giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1969. Có mặt

Nơi cư trú: 143B/3, Khu vực 5, phường A, quận N, thành phố C.

Bị đơn: + Bà Trần Thị Mỹ K (Trần Thị Mỹ H), sinh năm 1953.

+ Ông Đinh Tuấn K1, sinh năm 1956

Nơi cư trú: 162D/4. Khu vực 5, phường A, quận N, thành phố C.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K1:

1. Bà Trần Thị Mỹ K (Trần Thị Mỹ H), sinh năm 1953
2. Bà Đinh Tố N, sinh năm 1978
3. Ông Đinh Bá D, sinh năm 1981
4. Ông Đinh Bá Th, sinh năm 1982
5. Ông Đinh Bá T1, sinh năm 1982
6. Bà Đinh Thị Tố Tr, sinh năm 1987

Cùng cư trú: 162D/4. Khu vực 5, phường A, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của K, bà N, ông D, ông Th, ông T1, bà Tr: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1994. Có mặt

Địa chỉ: 80 Ng, phường A, quận N, thành phố C (Giấy ủy quyền ngày 04/3/2021 và Giấy ủy quyền ngày 14/5/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/8/2019, nguyên đơn Trần Thanh T trình bày:

Vào ngày 10/5/2018, ông có ký hợp đồng mua phần đất diện tích 155 m² (8.44m x 18.86m) tại Khu vực 7, phường An, quận N (thửa 217, tờ bản đồ số 87, loại đất CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 106458, sổ vào sổ CH00107, do UBND quận N cấp ngày 27/01/2010 do ông Võ Quốc Gia đứng tên, được chỉnh lý sang tên ông Đinh Tuấn K1 ngày 24/01/2013).

Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 540.000.000 đồng. Người bán là ông Đinh Tuấn K1 và vợ là Trần Thị Mỹ K (tên thường dùng là Trần Thị Mỹ H). Ông đã đặt cọc 30.000.000 đồng vào ngày 10/5/2018 và hẹn 20 ngày sẽ thanh toán dứt điểm phần còn lại, sau đó vợ chồng bà K nhận thêm tiền cọc là 30.000.000 đồng. Ông có nói “con đang lo đủ số tiền 480.000.000 đồng còn lại để giao cho Cô trả Ngân hàng, để cô giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho con” và bà K đồng ý.

Ông đã lo đủ tiền và kêu vợ chồng bà K đến nhận tiền trả cho Ngân hàng, giải chấp lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông, nhưng vợ chồng bà K trả lời là không bán, vì ông không mua nên mất tiền cọc.

Qua trình bày trên cho thấy, bà K và ông K1 đã không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, vì không sử dụng họ tên trên giấy tờ là Trần Thị Mỹ K mà lại dùng họ tên là Trần Thị Mỹ H, từ đó không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết, gây thiệt hại cho ông.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông K1, bà K tiếp tục chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 155 m² (8.44m x 18.86m) tại Khu vực 7, phường A, quận N (thửa 217, tờ bản đồ số 87, loại đất CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 106458, sổ vào sổ CH00107, do UBND quận N cấp ngày 27/01/2010 do ông Võ Quốc G đứng tên, được chỉnh lý sang tên ông Đinh Tuấn K1 ngày 24/01/2013.

2/ Nếu không chuyển nhượng, thì ông K1, bà K phải hoàn trả ông số tiền 60.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời bồi thường cho ông số tiền 60.000.000 đồng.

Theo bản tự khai ngày 01/12/2020, người đại diện cho bị đơn - ông Trần Văn Đàn trình bày:

Do cần tiền để điều trị bệnh cho ông Đinh Tuấn K1, nên vào ngày 10/5/2018 vợ chồng ông K1, bà K có thỏa thuận với ông Trần Thanh T để chuyển nhượng phần đất tại thửa 217, tờ bản đồ số 87 tọa lại tại Khu vực 7, phường A, quận N, diện tích

155 m² với giá 540.000.000 đồng.

Sau khi thống nhất về thời hạn ký kết hợp đồng, hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc (mẫu giấy hợp đồng mua bán đất do nguyên đơn có sẵn) để ghi nhận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại thanh toán trong thời hạn 20 ngày, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Tại hợp đồng đặt cọc hai bên cam kết, nếu không mua sẽ mất cọc, không bán sẽ đền gấp đôi.

Khi hết thời hạn 20 ngày, bị đơn yêu cầu nguyên đơn đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đầy đủ số tiền còn lại như đã ký tại hợp đồng đặt cọc, thì nguyên đơn nêu lý do chưa gom đủ tiền và đưa thêm cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng, ghi nhận thành số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc; vì nguyên đơn thừa biết trong khoảng thời gian này bị đơn đang rất cần tiền để điều trị bệnh cho ông K1, không thể chờ đợi vô thời hạn và vì bị đơn nghĩ số tiền đặt cọc cũng đủ trang trải chi phí điều trị bệnh cho ông K1 trong khoảng thời gian ngắn. Nên thống nhất cho nguyên đơn gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng thêm 20 ngày để nguyên đơn gom đủ tiền, thì ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Tuy nhiên, một lần nữa khi đến hạn nguyên đơn không có động thái gì, mặc dù bị đơn nhiều lần liên hệ yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng không đạt hiệu quả.

Vì phải cần tiền điều trị bệnh cho ông K1 và không thể chờ đợi một cách vô thời hạn khi nguyên đơn cố tình lẩn tránh và không thực hiện đúng giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, nên bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Bùi Thị Cẩm E theo hợp đồng chuyển nhượng số 10037, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đ1.

Sau sự việc chuyển nhượng hoàn thành, bị đơn cũng đã giao quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Cẩm E, nhưng nguyên đơn ở gần cùng xóm với bị đơn cũng không có ý kiến ngăn cản hay tranh chấp gì với việc bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị Cẩm E.

Đến nay khi ông K1 chết, thì nguyên đơn lại khởi kiện cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng là không đúng, vì người vi phạm là chính nguyên đơn. Dù bị đơn đã thông cảm cho gia hạn một lần, nên không có cơ sở đòi lại tiền cọc cũng như phạt cọc theo đơn khởi kiện.

Từ những nội dung trên, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Về tố tụng: Thứ nhất, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, hoàn toàn không phải là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vì các bên chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và hợp đồng mẫu in sẵn cũng ghi rõ là số tiền đặt cọc không phải tiền chuyển nhượng.

Thứ hai, sau khi ông K1 chết, việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì đã không giữ đúng cam kết theo thỏa thuận nên mất cọc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn hoàn trả 60.000.000 đồng tiền cọc, rút lại yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục chuyển nhượng phần đất diện tích 155 m² và rút lại yêu cầu buộc bị đơn bồi thường số tiền 60.000.000 đồng.

Ý kiến phía bị đơn: không đồng ý hoàn trả số tiền cọc 60.000.000 đồng cho nguyên đơn, vì nguyên đơn vi phạm hợp đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định. Tuy nhiên, tòa án xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác, đề nghị xác định lại là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung, bị đơn thừa nhận có nhận 60.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn, nên đây là chứng cứ không phải chứng minh. Bị đơn cho rằng có gia hạn cho nguyên đơn lần 02, nhưng không có gì chứng minh cho vấn đề này và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Ngược lại nguyên đơn khẳng định, có yêu cầu bị đơn đến Ngân hàng giải chấp lấy giấy chứng nhận để ra Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó, xác định lỗi thuộc về hai bên, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn 60.000.000 đồng. Nguyên đơn rút lại yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường 60.000.000 đồng nên đình chỉ đối với 02 yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo thông báo thụ lý số 366 ngày 16/12/2019, Tòa án nhân dân quận N xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác, nên xác định lại là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Ông Đinh Tuấn K1 chết ngày 14/10/2019 (theo Trích lục khai tử của UBND phường An Bình số 584/TLKT-BS ngày 18/10/2019), nên xác định những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông K1 là bà Trần Thị Mỹ K (Trần Thị Mỹ H), Đinh Tố N, Đinh Bá D, Đinh Bá Th, Đinh Bá T1 và Đinh Thị Tố Tr.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

a/ Đối với hợp đồng mua bán đất ngày 10/5/2018 (hợp đồng đặt cọc):

Vào ngày 10/5/2018, ông Đinh Tuấn K1 (Bên A) và ông Trần Thanh T (Bên B) ký kết hợp đồng với mục đích là chuyển nhượng phần đất vườn diện tích 155 m², thửa 217, tờ bản đồ số 87 tại Khu vực 7, phường A, quận N, thành phố C với giá 540.000.000 đồng.

Về hình thức, Hợp đồng này chưa được công chứng hoặc chứng thực nên chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015, nên giao dịch chưa đủ điều kiện thực hiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nội dung, ngay sau khi ký hợp đồng Bên B đã đặt cọc cho Bên A số tiền 30.000.000 đồng, sau đó tiếp tục giao thêm cho Bên A 30.000.000 đồng (tổng cộng 60.000.000 đồng). Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định:

Bên A có trách nhiệm bàn giao đất cho Bên B khi nhận đủ tiền.

Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền cho Bên A theo đúng theo hợp đồng. Tức là sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 10/5/2018), nếu Bên B không mua đất sẽ mất cọc, Bên A không bán đất sẽ đền gấp đôi.

Nguyên đơn ông T trình bày, ông đã lo đủ tiền và yêu cầu bị đơn đến Ngân hàng giải chấp lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra Văn phòng công chứng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn từ chối, né tránh.

Ngược lại, theo phía bị đơn khai, nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng và bị đơn có gia hạn cho nguyên đơn lần hai để giao tiền nhưng nguyên đơn cũng không thực hiện. Tuy nhiên, lời khai trên của bị đơn là không có căn cứ, vì không có giấy tờ gì chứng minh cho vấn đề này; hơn nữa nguyên đơn phủ nhận lời khai của phía bị đơn.

Do đó, xác định bị đơn đã nhận 60.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn và nguyên đơn yêu cầu bị đơn (cụ thể là bà K) ra Ngân hàng giao tiền giải chấp nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận về ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn từ chối sau đó bán đất cho người khác (chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Cẩm E vào ngày 28/6/2018) là vi phạm thỏa thuận. Đa phần lỗi thuộc về bị đơn, làm cho hợp đồng không thực hiện được (bị vô hiệu) theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

b/ Về số tiền cọc:

Theo hướng dẫn tại mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định bị đơn là người có lỗi, vi phạm hợp đồng. Lẽ ra, phải bồi thường cho nguyên đơn gấp đôi số tiền cọc đã nhận (như đã giao kết tại Điều 3 của Hợp đồng).

Tuy nhiên, tại tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không buộc bị đơn bồi thường tiền cọc, mà chỉ yêu cầu trả tiền cọc 60.000.000 đồng nên không đặt vấn đề phạt cọc (bồi thường) để xem xét giải quyết. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu này.

c/ Về hậu quả pháp lý: Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn chịu theo quy định.

[4]. Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại 3.300.000 đồng (theo Biên lai thu số 001798 ngày 19/9/2019).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 119, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: + Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất (hợp đồng đặt cọc) ngày 10/5/2018 được ký kết giữa ông Đinh Tuấn K1 và ông Trần Thanh T vô hiệu.

Buộc phía bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Đình chỉ đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu buộc bị đơn bồi thường tiền cọc 60.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn phải nộp 3.000.000 đồng.

Về tạm ứng án phí: Căn cứ Điều 144 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại 3.300.000 đồng (theo Biên lai thu số 001798 ngày 19/9/2019).

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. C;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. C;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. N;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q. N;
- Lưu hồ sơ (15).

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

Nguyễn Hồng Quân