

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHỢ GẠO  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 262/2021/DS-ST

Ngày: 17/12/2021

V/v: “*Tranh chấp về giao dịch dân sự*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Phúc Viễn
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Kim Thơ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên toà:***  
Ông Ngô Thành Khánh Duy – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2021/TLST - DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2021/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Q, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Anh L, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang

*Bị đơn:* Ông H, sinh năm 1965

Bà M, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà H, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện G, Tiền Giang

Anh M, sinh năm 1989

Anh S, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, huyện G, Tiền Giang

Anh L, bà H có mặt;

Ông H, bà M, anh M, anh S vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Tại đơn khởi kiện ngày 05 tháng 3 năm 2021 của ông Q và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh L trình bày:*

Vào ngày 22/01/2021, ông Q có mua phần đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 30 tổng diện tích 1.563 m<sup>2</sup>, đất tại ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04414 cấp ngày 13/7/2009 cho hộ ông H và bà M. Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ông Q có đặt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông Q sẽ giao số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Sau khi đặt cọc, ông Q tiến hành thủ tục đo đạc phần đất chuyển nhượng nêu trên nhưng ông H và bà M không đồng ý bán nữa mà cố tình né tránh việc chuyển nhượng phần đất.

Nay ông Q yêu cầu ông H và bà M tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 30, đất tại ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông H, bà M, anh M, anh S biết để tham gia tố tụng theo quy định nhưng ông H, bà M vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*- Tại bản tự khai ngày 10 tháng 3 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:*

Ngày 16/7/2020, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông H và bà M cùng các thành viên trong hộ là Nguyễn Văn Minh và Nguyễn Văn Minh Sang đối với thửa đất số 122 tờ bản đồ số 30 diện tích 1.563 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất này có cả căn nhà có diện tích sàn 174,92 m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Bà đã thanh toán đủ tiền cho hộ ông H. Đến nay bà làm thủ tục sang tên thì được biết là ông H, bà M làm giấy đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên cho ông Q vào tháng 01/2021 và ông Q đang khởi kiện ông H, bà M tại Tòa án nên bà không tiến hành thủ tục sang tên thửa đất được.

Việc ông H, bà M đã chuyển nhượng thửa đất cho tôi nhưng sau đó lại làm giấy đặt cọc nhận tiền của ông Q là vi phạm pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà M là đúng quy định pháp luật, được công chứng hợp pháp.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì bà không đồng ý vì phần đất này bà đã nhận chuyển nhượng trước khi ông Q đặt cọc cho ông H, bà M.

*Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch đặt cọc theo quy định pháp luật.

### **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 nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông H, bà M, anh M, anh S đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H, bà M, anh Minh, anh Sang là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ông Q yêu cầu ông H, bà M tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi có bất động sản tranh chấp là ấp T, xã L, huyện G nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Căn cứ vào nội dung văn bản thỏa thuận lập ngày 22/01/2021 giữa ông Q với ông H, bà M, có cơ sở xác định đây là *giao dịch đặt cọc* để đảm bảo giao kết một giao dịch dân sự khác (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Trong trường hợp này, các bên xác lập giao dịch đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch này không bị điều chỉnh bởi các quy định tương ứng về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch đặt cọc này có hiệu lực.

[4] Theo nội dung văn bản thỏa thuận, ông H, bà M chuyển nhượng cho ông Q thửa đất nhưng đương sự không xuất trình được các chứng cứ việc thỏa thuận giữa các bên về diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là những nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nghĩa vụ chính (nghĩa vụ mua – bán) giữa các bên chưa phát sinh. Nghĩa vụ giữa các bên là nghĩa vụ giao kết hợp đồng và được bảo đảm bởi đặt cọc. Nay ông Q yêu cầu ông H, bà M tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tức yêu

cầu ông H, bà M giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà M không tiếp tục việc giao kết hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông H, bà M không phát sinh theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu của ông Q không có căn cứ chấp nhận.

[5] Căn cứ vào *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 16/7/2020 giữa ông H, bà M, anh M, anh S với bà H thì ông H, bà M, anh M, anh S thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất tại thửa 122 tờ bản đồ số 30 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng L. Đến ngày 22/01/2021 thì ông H, bà M lại nhận đặt cọc của ông Q để chuyển nhượng một phần thửa 122 tờ bản đồ số 30 cho ông Q, trong khi đến nay, ông H, bà M chưa hủy bỏ việc giao kết hợp đồng với bà H, cũng không thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự: “...; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, ông H, bà M nhận đặt cọc nhưng sau đó từ chối giao kết hợp đồng mà không có lý do chính đáng nên ông H, bà M phải trả cho ông Q số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, buộc ông H, bà M trả cho ông Q số tiền cọc 300.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc định giá tài sản, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ địa chính là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Q không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Q phải chịu chi phí này. Ông Q đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên đã nộp xong.

[7] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2021/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

[8] Trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận về việc trả lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả. Do đó, lãi chậm trả sau khi xét xử được tính kể từ ngày ông Q có đơn yêu cầu thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[9] Về án phí: Ông Q phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận. Ông H, bà M phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền cọc và phạt cọc trả cho ông Q.

[10] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 385, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với ông H và bà M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 122 tờ bản đồ số 30 tổng diện tích 1.563 m<sup>2</sup>, đất tại ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

**2.** Buộc ông H và bà M phải trả cho ông Q số tiền cọc là 300.000.000 đồng và khoản tiền tiền tương đương tiền cọc là 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

**3.** Về án phí:

Ông H và bà M phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 28.000.000 đồng.

Ông Q phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 4716 ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

**4.** Về chi phí tố tụng:

Ông Q phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng. Ông Q đã nộp xong.

**5.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Q cho đến khi thi hành án xong, ông H và bà M 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.

**6.** Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2021/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

**7.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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, 7a 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;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

**TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Vĩnh Lộc**