

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 56/2020/DS-ST

Ngày: 11-9-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Phát;
2. Ông Nguyễn Văn Mừng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2020/QĐXX-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân O, sinh năm 1961 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố N, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông O, bà H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: Đường PT, khu phố M, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 13-01-2020); Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Ấp CS, xã LH, huyện BB, tỉnh Bình Dương; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông A: Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Đường Lê Hồng P, tổ 8, khu 8, phường PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 27-02-2020); Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã TT, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp ông C: Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Đường LHP, tổ 8, khu 8, phường PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 27-02-2020); Có mặt.

2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Đường LHP, tổ 8, khu 8, phường PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương; Có mặt.

3. Công ty TNHH Bất động sản KCP; Địa chỉ: Đường LHP, tổ 8, khu 8, phường PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn K, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Đường LHP, tổ 8, khu 8, phường PH, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương; Có mặt.

4. Văn phòng Công chứng TDL; Địa chỉ trụ sở: Đường 30/4, khu phố M, phường M, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy L, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng TDL; Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13-01-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-6-2020 của nguyên đơn ông Đỗ Xuân O, bà Đỗ Thị H, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 25-6-2019 tại nhà ông O, bà H vợ chồng ông O có thỏa thuận với ông Trần Văn C, Phó Giám đốc Công ty TNHH bất động sản KCP để mua thửa đất 104, tờ bản đồ 14, diện tích 141,3m² tọa lạc tại đường HVL, khu phố H, phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với giá 1.460.000.000 (Một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng, thỏa thuận: Lần 1 bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 25-6-2019 đã giao cho ông C nhận và được trừ vào tiền mua đất nếu mua bán thành; lần 2 bên mua sẽ thanh toán số tiền 1.340.000.000 đồng vào ngày 4-7-2019 ngay sau khi các bên ký công chứng hợp đồng; lần 3 thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn lại khi bên mua được nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông O, ông C xác nhận nội dung nêu trên và có ký nhận vào giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019.

Đến ngày 01-7-2019 tại Văn phòng Công chứng TDL, vợ chồng ông O, bà H mới phát hiện thửa đất 104 nêu trên thuộc diện quy hoạch khu nhà ở xã hội của Công ty cổ phần tư vấn thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân và phần đất này không phải của ông C mà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Ngọc A, ông A ủy quyền cho ông Trần Văn K ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này vợ chồng ông O không đồng ý giá chuyển nhượng là 1.460.000.000 đồng chỉ đồng ý giá chuyển

nhượng là 100.000.000 đồng được thanh toán vào tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông C đã giao cho ông A nhận. Hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng công chứng giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 13-01-2020 và quá trình giải quyết vụ án ông O, bà H yêu cầu ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019, làm thủ tục sang tên thửa đất 104 cho vợ chồng ông bà. Cụ thể là yêu cầu ông A bàn giao bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ thửa đất 104 cho ông bà làm thủ tục sang tên.

Đến ngày 01-6-2020, ông O và bà H khởi kiện bổ sung trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể là yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, ông Trần Văn K, ông Trần Văn C cùng có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông O, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 là vô hiệu do giả tạo về giá chuyển nhượng chỉ ghi 50.000.000 đồng trong khi giá thực tế thỏa thuận là 100.000.000 đồng; yêu cầu tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 vô hiệu do bị ông C lừa dối về chủ sử dụng đất; yêu cầu ông A và ông C có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông O, bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Theo bản tự khai ngày 18-02-2020 của bị đơn ông Nguyễn Ngọc A, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn K trình bày:

Ngày 25-6-2019 ông Nguyễn Ngọc A đã mua thửa đất 104 có diện tích 141,3m² tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh của bà Ngô Ánh H và đang làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh thành phố Tây Ninh, có giấy hẹn vào ngày 26-6-2019 sẽ được nhận sổ đỏ. Ông A có ủy quyền cho ông Trần Văn C là Phó Giám đốc Công ty ghi giấy biên nhận đặt cọc và nhận tiền cọc đối với thửa đất này.

Cùng ngày 25-6-2019 ông C có cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ngô Ánh H (chủ cũ thửa đất 104) và giấy hẹn ông Nguyễn Ngọc A được lấy sổ đỏ thửa đất 104 cho vợ chồng ông O xem thông tin phân đất. Vợ chồng ông O có làm giấy đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 104 với giá là 1.460.000.000 đồng thỏa thuận thanh toán vào 3 lần như nguyên đơn trình bày và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này ông C đã giao cho ông A, các nội dung được các bên thỏa thuận trong giấy biên nhận đặt cọc.

Ngày 26-6-2019, ông A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 104, sau đó có đưa cho vợ chồng ông O xem bản phô tô. Vợ chồng ông O, bà H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng sớm hơn so với thỏa thuận ban đầu là ngày 04-7-2019.

Đến ngày 01-7-2019 vợ chồng ông O, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất

104 nêu trên với ông Trần Văn K (ông K được ông A ủy quyền) tại Văn phòng Công chứng TDL, các bên vẫn thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.460.000.000 đồng và phương thức thanh toán như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 25-6-2019 nhưng thống nhất ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong vợ chồng ông O không thanh toán số tiền như thỏa thuận.

Đến khoảng 18 giờ ngày 01-7-2019, ông Kiên đến nhà vợ chồng ông O đòi tiền, bà H ký nhận cam kết với nội dung vợ chồng bà sẽ trả số tiền 1.360.000.000 đồng là tiền mua thửa đất 104 chậm nhất vào lúc 8 giờ ngày 02-7-2019 cho ông A, nếu không trả tiền vợ chồng ông O, bà H sẽ ra phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng. Cho đến nay vợ chồng ông O, bà H vẫn chưa trả tiền.

Do vậy ông A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên vào ngày 01-7-2019 và ông O, bà H phải chịu mất tiền cọc số tiền là 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 25-6-2019.

Tại bản tự khai ngày 18-02-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C và người đại diện hợp pháp của ông trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc A có giao cho ông C quyền ghi biên nhận đặt cọc, nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất 104, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ngày 25-6-2019 ông O, bà H đã biết nguồn gốc và tình trạng thửa đất trên nên yêu cầu ông ghi giấy biên nhận đặt cọc với giá chuyển nhượng là 1.460.000.000 đồng được thanh toán vào 03 lần như nguyên đơn trình bày. Các bên thống nhất nội dung, ký nhận vào giấy đặt cọc ngày 25-6-2019. Đến ngày 01-7-2019 ông A đã ủy quyền cho ông Kiên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 104 với vợ chồng ông O, bà Hòa. Ông C thống nhất với lời trình bày của bị đơn. Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông đã giao cho ông A nên không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông O, bà Hòa.

Ông Trần Văn K là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Bất động sản KCP đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Công ty TNHH Bất động sản KCP được ông Nguyễn Ngọc A ký gửi thực hiện việc môi giới chuyển nhượng thửa đất 104, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Quá trình đặt cọc ông O, bà H đã hiểu rõ về thửa đất nêu trên và yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01-7-2019 sớm hơn so với thỏa thuận trước đây là ngày 04-7-2019. Ông A đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do ông C chuyển giao. Đến ngày 01-7-2020 ông Kiên được ông A ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông O, bà H với giá chuyển nhượng là 1.460.000.000 đồng, phương thức thanh toán theo thỏa thuận trong Giấy đặt cọc ngày 25-6-2019, chứ không thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng như vợ chồng ông O trình bày.

Đến khoảng 18 giờ ngày 01-7-2020 ông Kiên đến nhà vợ chồng ông O đòi thanh toán tiền mua đất nhưng ông O trốn tránh, bà H có điện thoại cho ông O biết và ký xác

nhận chậm nhất đến 8 giờ ngày 02-7-2020 vợ chồng sẽ thanh toán đủ số tiền 1.360.000.000 đồng, nếu không thanh toán vợ chồng ông O, bà H sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-7-2019. Cho đến nay vợ chồng ông O, bà H vẫn chưa thanh toán số tiền trên.

Tại Công văn số 69/CCTN ngày 20-7-2020 của Văn phòng Công chứng TDL trình bày: Ngày 01-7-2019 Văn phòng công chứng Trần Duy Linh có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 104, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh được giao kết giữa ông Trần Văn K (ông A ủy quyền cho ông K) và ông Đỗ Xuân O, bà Đỗ Thị H. Trong hợp đồng, các bên yêu cầu ghi giá chuyển nhượng thửa đất 104 là 50.000.000 đồng, việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Văn phòng cung cấp toàn bộ hồ sơ lưu Hợp đồng chuyển nhượng số 5151, Quyền số 13.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-7-2019 để Tòa án xem xét, đánh giá chứng cứ.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân O, bà Đỗ Thị H về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 và Giấy đặt cọc ngày 25-6-2019 là vô hiệu; về yêu cầu buộc ông A và ông C trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông O, bà H.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa vợ chồng ông O, bà H và ông Trần Văn K ngày 01-7-2019 về việc chuyển nhượng thửa đất 104, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

Vợ chồng ông O, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Đỗ Xuân O, bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, ông Trần Văn C thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc*”; Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh có thẩm

quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông O, bà H xác định yêu cầu khởi kiện là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 là vô hiệu do giả tạo về giá chuyển nhượng; yêu cầu tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 là vô hiệu do ông O, bà H bị lừa dối về chủ sử dụng đất; yêu cầu ông A và ông C trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Ông A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu hủy bỏ hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 đã ký kết giữa các bên; ông A và ông C không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông O, bà H.

[2.1] Xét giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019:

Tại phiên tòa, ông O và bà H mới yêu cầu tuyên bố Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không được chấp nhận. Tuy nhiên khi xem xét việc ông O, bà H yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử cần phải xem xét đến các nội dung liên quan đến giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019.

Nhận thấy các đương sự đều thống nhất các nội dung được ghi trong giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 do ông O ký kết với ông C về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 104, tờ bản đồ số 14, diện tích 141,3m² tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với giá 1.460.000.000 đồng, được thanh toán vào 03 lần. Lần 1 vào ngày 25-6-2019 bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng sẽ được trừ vào tiền mua đất nếu mua bán thành, lần 2 vào ngày 04-7-2019 khi các bên ký hợp đồng công chứng bên mua sẽ thanh toán số tiền 1.340.000.000 đồng, lần 3 khi được nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên mua thanh toán số tiền 20.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn hoặc không thanh toán thì ông O, bà H xem như từ bỏ quyền giao kết hợp đồng, đồng thời chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên bán....

Vợ chồng ông O cho rằng bị lừa dối thông tin về chủ sử dụng đất vì tại thời điểm đặt cọc ngày 25-6-2019, ông C khẳng định thửa đất 104 là của ông C, đến ngày 01-7-2019 mới biết chủ sử dụng thửa đất 104 là ông Nguyễn Ngọc A. Xét thấy ông A có thừa nhận ủy quyền cho ông C thực hiện việc nhận tiền cọc, ghi giấy biên nhận cọc ngày 25-6-2019 với vợ chồng ông O mặc dù không có văn bản ủy quyền cung cấp cho Tòa án. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-7-2019, ông O và bà H thừa nhận ông A đã nhận được số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng do ông C chuyển giao và đồng ý thanh toán số tiền này vào tiền mua đất; đối tượng nhận chuyển nhượng trong giấy biên nhận đặt cọc và trong hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng ngày 01-7-2019 cùng là thửa đất 104, tờ bản đồ số 14, diện tích 141,3m² tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thể hiện ngày 28-5-2019 ông A nhận chuyển nhượng thửa đất 104 của bà Ngô Ánh H, ngày 08-6-2019 Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh đã tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày

26-6-2019 ông A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này chứng minh ông O, bà H đã biết các thông tin về thửa đất 104 khi đặt cọc nên nội dung thỏa thuận giữa các bên trong giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 là hợp pháp.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019:

Ông O, bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 104, diện tích 141,3m² tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với ông Trần Văn K (ông Kiên được ông A ủy quyền) tại số công chứng hợp đồng 5151, Quyền số 13.TP/CC-SCC/HĐGD, Văn phòng Công chứng TDL vào ngày 01-7-2019. Các bên cùng thống nhất ghi giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Ông O, bà H cho rằng do thửa đất 104 thuộc diện đất quy hoạch nhà ở xã hội nên các bên thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Sau đó bà H có ký nhận vào Giấy xác nhận chưa trả tiền ngày 01-7-2019 với nội dung “*Tôi và chồng tôi là Đỗ Xuân O sau khi ký công chứng xong chưa trả tiền cho bên bán Nguyễn Ngọc A.....Xác nhận đến 8 giờ ngày 02-7-2019 hai vợ chồng sẽ thanh toán đủ số tiền 1.360.000.000 đồng. Nếu không trả tiền hai vợ chồng sẽ ra Phòng công chứng ký hủy hợp đồng chuyển nhượng trả lại cho bên bán*”, ông O đã biết sự việc này; xác minh tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất 104 có giá trị từ 230.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng/m ngang (theo biên bản xác minh ngày 10-8-2020); Công văn số 678/UBND ngày 26-6-2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh xác định chưa có thông báo thu hồi thửa đất 104, các bên vẫn được phép chuyển nhượng. Do vậy chứng minh giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận vào ngày 01-7-2019 vẫn là 1.460.000.000 đồng. Tuy nhiên các bên đã thỏa thuận lại thời gian ông O, bà H thanh toán số tiền 1.360.000.000 đồng chậm nhất đến 8 giờ ngày 02-7-2019, việc vi phạm thanh toán là điều kiện để các bên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 01-7-2019 theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự và xử lý hậu quả về việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Theo nội dung thỏa thuận của các bên cho thấy số tiền 100.000.000 đồng vừa đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa đảm bảo để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xác định lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông O, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tại nội dung Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 các bên có thỏa thuận “*Nếu quá thời hạn hoặc không thanh toán thì ông O, bà H xem như từ bỏ quyền giao kết hợp đồng, đồng thời chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên bán*”, do đó số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về bên chuyển nhượng đất; mặt khác các bên đều khẳng định ông A đã nhận 100.000.000 đồng từ ông C nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông O, bà H buộc ông A và ông C liên đới trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông O, bà Hòa.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên vợ chồng ông O, bà H phải chịu chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là 4.251.000 (Bốn triệu hai trăm năm mươi một nghìn) đồng, ghi nhận ông O, bà H đã nộp xong.

Ông O, bà H phải chịu 300.000 đồng về án phí yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và phải chịu số tiền 5.000.000 đồng án phí về yêu cầu đòi trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông O, bà H phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí.

[4] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26, Khoản 3,4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Xuân O, bà Đỗ Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc” đối với ông Nguyễn Ngọc A, ông Trần Văn C, cụ thể là về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 và Giấy biên nhận đặt cọc ngày 25-6-2019 là vô hiệu; yêu cầu ông A và ông C trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-7-2019 được ký kết giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Ngọc A (ông A ủy quyền cho ông Trần Văn K) và bên nhận chuyển nhượng Đỗ Xuân O, Đỗ Thị H về việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất 104, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại khu phố 2, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, số công chứng hợp đồng 5151, Quyền số 13.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng TDL.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đỗ Xuân O và bà Đỗ Thị H phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 00002223 ngày 03-02-2020 và số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0000107 ngày 04-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Đỗ Xuân O và bà Đỗ Thị H còn phải nộp tiếp số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Xuân O và bà Đỗ Thị H phải chịu 4.251.000 (Bốn triệu hai trăm năm mươi một nghìn) đồng. Ghi nhận ông O, bà H đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: 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.

5. 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:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh TN;
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Bùi Thị Liên