TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 313/2017/DS-ST
Ngày: 09/8/2017.
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 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Văn Nhất

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Tiên
2. Ông Võ Văn Tốt

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Hà, cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2017/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2017/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đặng Thị H** , 1956;

Trú tại: C, khu dân cư Nam L, đường Hà Huy G, phường Thạnh L, Quận 12, TP. HCM.

- *Người đại diện theo ủy quyền:*

1/ Ông **Vương Xuân K ,** sinh năm 1977

Thường trú: A, Bùi Văn H, khu phố 6, phường Long B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - (có mặt).

2/ Ông **Dương Anh K** , sinh năm 1984

Thường trú: B, đường số 1, Khu phố 1, phường Hiệp Bình C, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh - (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 5242 ngày 17/4/2017 tại phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Lưu Văn C** , sinh năm 1965

Trú tại: 28/1A, tổ 2, khu phố 2, đường Hà Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Ông **Diệp Trường Q ,** sinh năm 1953

Trú tại: A, khu phố Nguyễn Tr, phường Lái Th , thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (có mặt).

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

1/ Bà **Nguyễn Thị Ngọc L** , sinh năm 1952 (vợ ông Q)

Trú tại: 133A, khu phố 4, phường Thạnh X , Quận 12, TP.HCM

Chỗ ở: A, khu phố Nguyễn Tr, phường Lái Th , thị xã Thuận A, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

2/ Bà **Phan Ngọc D** , sinh năm 1967 (vợ ông C)

Trú tại: A, tổ 47, khu phố 4, đường TX, phường Thạnh L, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/3/2017, bản tự khai vào các ngày 14/4/2017; 18/4/2017; 25/5/2017, các biên bản ngày 29/5/2017; 26/6/2017; 17/7/2017 nguyên đơn bà Đặng Thị H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là các ông Vương Xuân K và ông Dương Anh K trình bày:

Ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q là đồng sở hữu đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH05743 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/12/2013, thửa số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Lưu Thế Bửu, đã chuyển nhượng sang tên đăng bộ cho ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q ngày 30/7/2014. Phần diện tích đất của ông Lưu Văn C là 2/3, phần diện tích đất của ông Q là 1/3.

Do ông Ch và ông Q muốn bán thửa đất nêu trên, nên bà Đặng Thị H đã gặp các ông Ch, Qđể bàn bạc, nhất trí mua thủa đất này. Ngày 30/11/2016, các bên đã lập "Hợp đồng mua bán đất" và "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất", bà H có giao tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Trong đó ông Q nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), ông Ch nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để cam kết các nội dung:

Ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q đồng ý bán thửa đất nêu trên cho bà Đặng Thị H với giá 3.400.000.000 đồng, diện tích 1.000m^2. Thời gian các bên ra Phòng công chứng để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức là 15/12/2016. Nếu ông Ch và ông Q không bán đất thì sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc, nếu bà H không mua thì sẽ phải mất tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, do có sự cố khách quan nên ngày 15/12/2016 các bên không thể ra Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và có thỏa thuận dời thời điểm giao kết chuyển nhượng đến ngày 30/12/2016 tại phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện hợp đồng theo sự gợi ý của bị đơn.

Trong khoảng thời gian từ 20/12/2016 đến 30/12/2016, bà H nhiều lần điện thoại, đi tìm ông Ch và ông Q để đề nghị ra Phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng hai ông đều từ chối. Trong ngày 27/12/2017, bà H cùng ông Ch đến nhà ông Q để tìm gặp ông Q bàn về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không gặp được nên ông Ch xác nhận hẹn gặp sau.

Tuy nhiên, khi các bên chưa giải quyết xong quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì vào ngày 12/01/2017 ông Ch cùng vợ là Phan Ngọc D và ông Q cùng vợ tên Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Châu Ngọc L , sinh năm 1971; trú tại A, Xô Viết Nghệ T, phường 17, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh với giá cao hơn giá thỏa thuận với bà Hiền.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên buộc:

1/ Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 được ký kết giữa ông Lưu Văn C , ông Diệp Trường Q và bà Đặng Thị H

2/ Buộc ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q phải trả 01 lần đối với tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Cụ thể ông Diệp Trường Q phải trả tiền gốc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu); ông Lưu Văn C phải trả tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu)

Tại bản khai ngày 08/5/2017 và trong các biên bản ngày 29/5/2017; 26/6/2017; 17/7/2017, bị đơn Ông Diệp Trường Q bày:

Đúng là ông cùng với ông Lưu Văn C có ký "Hợp đồng mua bán đất" và "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất", ông có nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), để cam kết các nội dung:

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q đồng ý bán thửa đất nêu trên cho bà Đặng Thị H với giá 3.400.000.000 đồng, diện tích 1.000m^2. Thời gian các bên ra Phòng công chứng để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức là 15/12/2016. Nếu ông Ch và ông Q không bán đất thì sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc, nếu bà H không mua thì sẽ phải mất tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, ngày 12/12/2016 bà Đặng Thị H đến gặp chúng tôi xin gia hạn 15 ngày, đến ngày 30/12/2016 sẽ tiến hành ký Hợp đồng mua bán đất. Do vậy, ngày 15/12/2016 các bên không thể ra Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và có thỏa thuận dời thời điểm giao kết chuyển nhượng đến ngày 30/12/2016 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong biên bản dời ngày có ghi chú "đồng ý gia hạn cho bà Đặng Thị H - người mua đất đến ngày 30/12/2016 sẽ ra công chứng. Nếu sai hẹn sẽ mất tiền cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu) đồng. Đến ngày hẹn chúng tôi có gọi điện nhưng bà H không trả lời, như vậy, bà H đã vi phạm hợp đồng.

Đối với yêu cầu của bà H đòi trả lại 300.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc là 300.000.000đ. Cụ thể đối với ông Q phải trả tiền gốc là 200.000.000 đồng (hai

trăm triệu) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu). Ông Q không đồng ý, lý do ông đã làm đúng theo hợp đồng.

Trong diện tích đất 1000m^2 tại thửa số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Lưu Thế Bửu, đã chuyển nhượng sang tên đăng bộ cho ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q ngày 30/7/2014, ông có 2/3 tức 673m^2, đấy là tài sản riêng của ông, vợ ông Q cũng có tờ khai, không liên quan đến vụ án và đây là tài sản riêng của ông, không có tranh chấp gì.

Do bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên ngày 12/01/2017 ông Q cùng vợ và ông Ch cùng vợ đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Châu Ngọc L , sinh năm 1971; trú tại A, Xô Viết Nghệ T, phường 17, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Tại bản khai ngày 08/5/2017 và trong các biên bản ngày 29/5/2017; 26/6/2017; 17/7/2017, bị đơn Ông Lưu Văn C trình bày:

Đúng là ông cùng với ông Diệp Trường Q có ký "Hợp đồng mua bán đất" và "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất", ông Ch có nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu), để cam kết với nội dung: Ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q đồng ý bán thửa đất nêu trên cho bà Đặng Thị H với giá 3.400.000.000 đồng, diện tích 1.000m^2. Thời gian các bên gia Phòng công chứng để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức là 15/12/2016. Nếu ông Ch và ông Q không bán đất thì sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc, nếu bà H không mua thì sẽ mất tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, ngày 12/12/2016 bà Đặng Thị H đến gặp chúng tôi xin gia hạn 15 ngày, đến ngày 30/12/2016 sẽ tiến hành Hợp đồng mua bán đất tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, ngày 15/12/2016 các bên không thể ra Phòng công chứng để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng và có thỏa thuận dời thời điểm giao kết chuyển nhượng đến ngày 30/12/2016. Trong biên bản dời ngày có ghi chú "đồng ý gia hạn cho bà Đặng Thị H - người mua đất đến ngày 30/12/2016, sẽ ra công chứng. Nếu sai hẹn sẽ mất tiền cọc 300 triệu.

Gần đến ngày ra công chứng, bà H đi đâu không biết, ông Ch có gọi điện nhưng bà H không nghe, đến ngày 27 tết bà H xuất hiện và gọi điện thoại cho ông, ông Ch có nói sao tôi gọi điện thoại chị không nghe, lúc gọi có anh Hòa là người môi giới cho bà H làm chứng. Chị Hiền gọi lại cho anh Hòa và có xác nhận là tôi có gọi 3-4 cuộc gọi nhưng bà H không nghe máy và cũng không gọi lại nói lý do không đi công chứng.

Đối với yêu cầu của bà H đòi trả lại 300 triệu tiền cọc và tiền phạt cọc là 300 triệu. Cụ thể đối với ông Ch phải trả tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Ông Ch không đồng ý, lý do ông đã làm đúng theo hợp đồng.

Trong diện tích đất 1000m^2 tại thửa số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Lưu Thế Bửu, đã chuyển nhượng sang tên đăng bộ cho ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q ngày 30/7/2014, ông Ch có 1/3 tức 333m^2, đây là tài sản riêng của ông, vợ ông Ch

cũng có tờ khai, không liên quan đến vụ án và đây là tài sản riêng của ông, không có tranh chấp gì.

Do bà H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên ngày 12/01/2017 ông Ch cùng vợ tên Phan Ngọc D và ông Q cùng vợ tên Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Châu Ngọc L , sinh năm 1971; trú tại A, Xô Viết Nghệ T, phường 17, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Về việc bà H cho rằng ngày 15/12/2016 không thực hiện hợp đồng là do sự cố khách quan là không chính xác, theo ông Ch biết do bà H không có tiền nên hẹn lại ngày khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Ngọc D (vợ của ông Chiến) và bà Nguyễn Ngọc L (vợ của ông Q) có bản khai: "số tiền tranh chấp là tiền riêng của chồng tôi, tôi không có liên quan". Bà Dung và bà Loan đều có đơn xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, lấy lời khai và xét xử.

Tại tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 được ký kết giữa ông Lưu Văn C , ông Diệp Trường Q và bà Đặng Thị H

- Buộc ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q phải trả 01 lần đối với tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Cụ thể ông Diệp Trường Q phải trả tiền gốc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu); ông Lưu Văn C phải trả tiền cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu)

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về việc giao kết hợp đồng để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m^2 tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH05743 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

18/12/2013. Đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", bị đơn đang cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các bên theo quy định tại Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà N và bà L theo quy định tại Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

2/ Về các yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở pháp lý để kết luận:

Phần đất có diện tích 1.000m^2 tại thửa số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH05743 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/12/2013, mang tên ông Lưu Thế Bửu, đã chuyển nhượng sang tên đăng bộ cho ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q ngày 30/7/2014.

Xét Hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016

Ngày 30/11/2016 giữa bà Đặng Thị H và các ông Lưu Văn C và Diệp Trường Q có thỏa thuận giao kết về việc mua bán diện tích đất 1.000m^2 tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mang tên ông Lưu Thế Bửu, đã chuyển nhượng sang tên đăng bộ cho ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q ngày 30/7/2014 làm chủ sở hữu. Hai bên bước đầu thỏa thuận bằng việc lập giấy tờ tay chưa qua công chứng, theo đó các bên có thỏa thuận về việc mua thửa đất như sau:

Đợt 1 (gọi là tiền đặt cọc): Bên mua (bên B)giao trước cho bên bán (bên A) số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Đợt 2: Đúng ngày 30/12/2016 bên mua thanh toán số tiền là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng tại phòng công chứng và ký công chứng mua bán căn nhà.

Đợt 3: Sau khi công chứng đầy đủ ra sổ, bên B chuyển cho bên A 100.000.000 đồng còn lại.

Cũng trong ngày 30/11/2016, các bên có ký Hợp đồng mua bán đất cùng nội dung bên bán (bên A) là ông Lưu Văn C , ông Diệp Trường Q và bên mua (bên B) là bà Đặng Thị H có thỏa thuận mua bán lô đất diện tích 1.000m^2 tại thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 09 tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, giá bán 3.400.000.000 (ba tỷ bốn trăm triệu) đồng, bên B đặt cọc cho bên A là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.100.000.000 đồng sẽ trả đủ khi ra công

chứng vào ngày 15/12/2016. Đồng thời các bên xác nhận đã giao đủ tiền cọc cho nhau. Tại phần dưới hợp đồng có ghi chú: Đến ngày 15/12/2016 ra công chứng nhưng vì lý do không thực hiện được. Chúng tôi bên bán Lưu Văn C và Diệp Trường Q đồng ý gia hạn cho bà Đặng Thị H người mua đất đến ngày 30/12/2016 sẽ ra công chứng. Nếu sai hẹn sẽ mất tiền cọc 300 triệu đồng, sự việc này đã được các bên và người làm chứng xác nhận.

Đến ngày 30/12/2016 các bên không thực hiện được thỏa thuận trên và không tiến hành công chứng mua bán đất được.

Theo như nguyên đơn là bà Đặng Thị H trình bày thì bà có hẹn hai ông Q và Chiến sáng ngày 30/12/2016 có mặt tại Phòng công chứng số 5 để cả hai cùng tiến hành các thủ tục như đã thỏa thuận trước đó, bà H đã chuẩn bị tiền mặt và 02 tỷ đồng chuyển khoản (Theo giấy nhận nợ số 01/0721/00316/04/.HĐTDTLTDH ngày 30/12/2016 tại Ngân hàng TMCP Bản Việt-chi nhành Sài Gòn có ghi nhận đã giải ngân số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) cho bà Đặng Thị H về mục đích sử dụng: Bù đắp tiền mua Bất động sản 1.000m^2 đất trồng cây hàng năm khác tại thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh Xuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà không hẹn rõ thời gian cụ thể, chỉ hẹn trong ngày, bà có liên lạc nhiều lần cho hai ông Q và Chiến nhưng không được. Sau khi liên lạc không được bà đã đợi hai ông tại phòng công chứng từ 8 giờ sáng đến 17 giờ 00 phút ngày 30/12/2016 nhưng hai ông không tới nên bà đành ra về.

Ngược lại ông Diệp Trường Q và ông Lưu Văn C cho rằng bà H đã không thực hiện đúng như thỏa thuận. Trước ngày ra công chứng và trong ngày 30/12/2016, các ông tìm kiếm và liên lạc nhiều lần với bà H nhưng không có tín hiệu. Do bà H vi phạm hợp đồng nên ngày 12/01/2017, ông Q và ông Ch đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Tuy nhiên ngày 27/12/2016, bà H gặp ông Ch và cùng đến nhà ông Q , điều này cho thấy lời khai của ông Ch cho rằng gần đến ngày thực hiện hợp đồng không liên lạc với bà H là chưa chính xác.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã được cung cấp các tài liệu:

Công văn ngày 07/6/2017 Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận vào sáng ngày 30/12/2016, Công chứng viên Nguyễn Thị Ái Hương có tiếp yêu cầu đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Đặng Thị H bên nhận chuyển nhượng. Công chứng viên đã lập hồ sơ và lập Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thông tin có được từ bà H và để trống những thông tin cần bổ sung. Đến 11 giờ 30 phút ngày 30/12/1206 bà H chưa bổ sung đủ, đồng thời cũng không thấy ai tên Lưu Văn C , Diệp Trương Quyên đến liên hệ để hoàn tất thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng do bà H yêu cầu. Đến 13 giờ 30 ngày 30/12/2016, bà H có mặt tại phòng làm việc, đến 17 giờ 30 ngày 30/12/2017 công chứng viên vẫn thấy bà H ngồi tại Phòng công chứng và cũng không thấy ai có tên Lưu Văn C , Diệp Trương Quyên đến liên hệ để hoàn tất thủ tục ký kết hợp đồng chuyển

nhượng. Sau đó bà H gửi lại hồ sơ và hẹn khi nào liên lạc được với bên bán sẽ đến bổ sung và thực hiện hợp đồng công chứng.

Từ những sự việc nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đất và Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 30/11/2016 rằng đúng ngày 30/12/2016 cả hai sẽ tới Phòng công chứng để tiến hành thủ tục công chứng mua bán đất mà không có thỏa thuận sẽ thực hiện giao dịch cụ thể vào một khung giờ nào. Tại biên bản lấy lời khai, cả hai bên đều thừa nhận ngày 30/12/2016 đến phòng Công chứng số 5 – Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện hợp đồng công chứng.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn không đến Phòng công chứng số 5 vào ngày 30/12/2016 để thực hiện giao dịch. Nhưng bên bị đơn lại không có bất kỳ một chứng cứ nào chứng minh cho việc mình đã tới Phòng công chứng số 5 để thực hiện thỏa thuận. Các bên đều xác nhận có thay đổi về ngày thực hiện giao dịch từ ngày 15/12/2016 sang ngày 30/12/2016 nên Hội đồng xét xử không xem xét về vấn đề này.

Thực tế tranh chấp xảy ra vi phạm hợp đồng là do các bên vi phạm về khoảng thời gian có mặt tại Phòng công chứng số 5. Như đã nhận định ở trên, do các bên không có chứng cứ chứng minh cho việc có thỏa thuận với nhau về việc hẹn lặp lại một giờ cụ thể để cùng tới địa chỉ, các bên chỉ thỏa thuận ngày 30/12/2016 hai bên sẽ tiến hành thủ tục mua bán đất này theo quy định của pháp luật chứ không hề có thỏa thuận về một khung giờ cụ thể. Vì vậy, nếu như các ông Q và Chiến có tới Phòng công chứng số 5 từ lúc 08 giờ tới 17 giờ 00 phút ngày 30/12/2016 (giờ làm việc hành chính) với bên mua cùng nhau thực hiện công việc như đã thỏa thuận. Nhưng các ông Q và Chiến không có mặt vào thời điểm trên, điều này thể hiện rõ việc ông Q và Chiến không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Hiền. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định người vi phạm hợp đồng là ông Diệp Trường Q và ông Lưu Văn C .

Mặt khác ngày 12/01/2017 ông Lưu Văn C cùng vợ tên Phan Ngọc D và ông Diệp Trường Q cùng vợ tên Nguyễn Thị Ngọc L đã chuyển nhượng lô đất trên cho bà Châu Ngọc L , sinh năm 1971; trú tại A, Xô Viết Nghệ T, phường 17, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Điều này một lần nữa khẳng định ý chí của các ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q muốn chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán Thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Hiền.

Hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 được ký kết bằng giấy tờ tay không qua công chứng theo quy định của khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng này là vô hiệu. Căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 và buộc ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q phải trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền cọc mà ông Ch và ông Q đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu

lực thi hành. Cụ thể ông Lưu Văn C phải trả 100.000.000 đồng cho bà Đặng Thị H ; ông Diệp Trường Q phải trả 200.000.000 đồng cho bà Đặng Thị H .

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2016.

Tại Điều III của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 30/11/2016 có quy định "Kể từ ngày đặt cọc đến ngày ra công chứng mà bên A đổi ý không bán cho bên B thì bên A phải trả lại cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc.

Tại phương thức thanh toán của Hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 có ghi nhận: Hai bên cam kết không thay đổi việc mua bán nếu bên A thay đổi sẽ bồi thường gấp đôi số tiền cho bên B đã đặt cọc cho bên A, nếu bên B thay đổi không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc cho bên B.

Do các ông Lưu Văn C và ông Diệp Trường Q đã vi phạm hợp đồng, vì vậy các ông Ch và Quyên phải chịu thêm tiền phạt cọc, bao gồm: ông Lưu Văn C phải trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc cho bà Đặng Thị H ; ông Diệp Trường Q phải trả 200.000.000 đồng tiền phạt cọc cho bà Đặng Thị H .

Tổng cộng các ông Lưu Văn C phải trả 200.000.000 đồng cho bà Đặng Thị H ; ông Diệp Trường Q phải trả 400.000.000 đồng cho bà Đặng Thị H

Đối với bà Châu Ngọc L , xét thấy bà Linh là người mua bán thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Ch và ông Q có công chứng hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Bà Linh không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bà H và bà đã thực hiện xong giao dịch với ông Ch và ông Q vì vậy Hội đồng xét xử không xác định bà Linh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch như sau:

Ông Lưu Văn C phải chịu là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Ông Diệp Trường Q phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí cho bà Đặng Thị H đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 về thửa 1075, tờ bản đồ số 09, tại phường Thạnh X , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Lưu Văn C , ông Diệp Trường Q và bà Đặng Thị H .

Hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2016 không còn giá trị.

2/ Buộc ông Lưu Văn C phải hoàn trả số tiền cọc và tiền phạt cọc là, tổng cộng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

3/ Buộc ông Diệp Trường Q phải hoàn trả số tiền cọc và tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng cho bà Đặng Thị H ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Buộc ông Lưu Văn C phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Buộc ông Diệp Trường Q phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

- Hoàn trả cho bà Đặng Thị H số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024102 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

5/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDTPHCM;
- VKS ND Quận 12;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ma Văn Nhất