

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày: 07-02-2025
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 HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Thanh Thà.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chon;
2. Ông Võ Văn Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diệu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 656/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 792/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tùng Bảo T, sinh năm 1983 (có mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 39/10 đường TA06, Khu phố 7, phường A, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số 266/24 Lê Thị R, Khu phố 4, phường A, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 4/145 Quốc lộ MB, khu phố L 1, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 09/11/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tùng Bảo T trình bày:

Ngày 15/5/2018 ông và bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng phần đất có diện tích 197,8m² thuộc thửa số 740, tờ bản đồ số 9 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với giá

1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

Phương thức thanh toán là đặt cọc trước 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 15/6/2018 thanh toán tiếp số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục công chứng vào ngày 25/9/2018. Trong quá trình làm thủ tục có khó khăn nên hai bên đã ký bổ sung phụ lục hợp đồng, hai bên thống nhất chậm nhất là ngày 25/10/2018 phải hoàn tất thủ tục công chứng sang tên. Đến tháng 10/2018 ông liên lạc với bà H để đến Văn phòng công chứng Tân Quy để làm thủ tục thì không liên lạc được với bà H. Ngày 25/10/2018 ông đến Văn phòng công chứng Tân Quy để ký hợp đồng nhưng bà H không đến. Sau khi tìm hiểu thì phân đất trên bà H đã chuyển nhượng cho người khác.

Do quyền lợi của ông xâm phạm nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông với bà Nguyễn Thị Ngọc H và yêu cầu bà H phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) đồng thời bà H vi phạm hợp nên phải bồi thường cho ông số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), tổng cộng 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng).

Ngày 18/11/2024 ông Nguyễn Tùng Bảo T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Ông yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông với bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu, yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho ông tiền cọc đã nhận 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 (bản phô tô có đối chiếu bản chính); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HO1994/13 ngày 14/8/2008 (bản phô tô); phụ lục hợp đồng ngày 15/6/2018.

Theo kết quả xác minh của Công an phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương kết luận: Bà Nguyễn Thị Ngọc H có hộ khẩu thường trú tại số 4/145 Quốc lộ 13, khu phố L 1, phường G, thành phố A, tỉnh Bình Dương nhưng hiện nay bà H không sinh sống tại địa chỉ trên, bà H đi đâu làm gì địa phương không biết. Ngày 09/12/2024 Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã ban hành Văn bản số 2233/TAHCC gửi Báo Công lý và Đài tiếng nói Việt Nam để đăng thông tin đến bà Nguyễn Thị Ngọc H về thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa mà Hiền vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án quyết định xét xử vắng mặt bà H.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông với bà Nguyễn Thị Ngọc H và yêu cầu bà H phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định.

Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Ngọc H. Mặc dù hợp đồng ký kết giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản chất và đối tượng tranh chấp là đặt cọc nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất tọa lạc tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn đã được Tòa án thông báo hợp lệ về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa ông Nguyễn Tùng Bảo T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc H để chuyển nhượng phần đất có diện tích 197,8m² thuộc thửa số 740, tờ bản đồ số 9 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì giá chuyển nhượng phần đất trên 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), bên mua đặt cọc trước 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng). Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông với bà Nguyễn Thị

Ngọc H và yêu cầu bà H phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận.

[4] Xét về hình thức: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 được lập thành văn bản, pháp luật quy định hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Như vậy, việc đặt cọc giữa các bên thể hiện ý chí là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này là phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét về nội dung:

Nguyên đơn trình bày, ngày 15/5/2018 ông và bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng phần đất có diện tích 197,8m² thuộc thửa số 740, tờ bản đồ số 9 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), phương thức thanh toán là đặt cọc trước 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng, ngày 15/6/2018 thanh toán tiếp số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục công chứng vào ngày 25/9/2018, trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên có thay đổi phương thức thanh toán theo phụ lục ngày 15/6/2018. Đến nay hợp đồng giữa các bên chưa thực hiện được nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị Ngọc H và yêu cầu bà H phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung của phụ lục hợp đồng ngày 15/6/2018 các bên có thỏa thuận điều chỉnh giá cả và phương thức thanh toán của hợp đồng ngày 15/5/2018 như sau: Thanh toán 03 lần chuyển thành thanh toán 02 lần, số tiền đặt cọc không thay đổi, thay đổi bên mua thanh toán số tiền còn lại cho bên bán số tiền còn lại là 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi hoàn tất thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Quy vào ngày 25/9/2018, trường hợp do điều kiện khách quan có thể kéo dài chậm nhất là ngày 25/10/2018.

Xét về lỗi: Căn cứ Thông tin biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện Củ Chi cung cấp thì vào ngày 20/8/2018 bà Nguyễn Thị Ngọc H đã đăng ký biến động chuyển nhượng phần đất trên cho người khác, bà H chuyển nhượng phần đất trên trước ngày 25/10/2028 mà không có thỏa thuận khác với ông T. Do đó, phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H vi phạm hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích trên; căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông Nguyễn Tùng Bảo T với bà Nguyễn Thị Ngọc H và buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả lại ông Nguyễn Tùng Bảo T ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[7] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 bị đơn chịu.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328; Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tùng Bảo T, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông Nguyễn Tùng Bảo T và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho ông Nguyễn Tùng Bảo T số tiền đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả tiền thì 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 được 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) và 10.000.000 (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tùng Bảo T số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (Mười triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0015767 ngày 14/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Châu Thị Thanh Thà