

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ GÒ CÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bán án số: 16/2020/DS-ST

Ngày: 21 tháng 02 năm 2020

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng,
tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GÒ CÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm Phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà: Võ Chi Lan.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đàm Kiến Dân.

2. Ông Trần Hải Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò công, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Ngọc Thanh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 và 21 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2019/TLST - DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về việc “*Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2019/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vương Phước C, sinh năm 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Phạm Văn Th, sinh năm 1963; Trịnh Thị L, sinh năm 1964. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Văn Y, sinh năm 1959. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp S, xã BX, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

2. Lê Văn T, sinh năm 1948. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Thị T, sinh năm 1965. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp TĐ xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

4. Trịnh Thanh M, sinh năm 1972. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp TĐ xã BĐ, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

5. Văn phòng Công chứng PM. Đại diện theo pháp luật: Bùi Phú M.
Địa chỉ: Đường NTD, xã LH, thị xã GC, Tiền Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2019, tại bản tự khai cũng như tại phiên tòa anh Vương Phước C là nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22 tháng 4 năm 2019, anh Th có dẫn anh đến phần đất thửa 114 để xem và nói là bán cho anh;

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, anh và anh Th, chị L có ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ ông Phạm Văn Th đứng tên với giá 490.000.000 đồng. Anh Th và chị L đã nhận xong đủ 490.000.000 đồng và trong hợp đồng có nêu nếu anh vi phạm hợp đồng thì mất cọc và nếu anh Th, chị L làm sai hợp đồng thì bồi thường cho anh gấp 3 lần số tiền cọc.

Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng có giá trị pháp lý và ràng buộc nghĩa vụ, quyền lợi của hai bên nên ngày 25 tháng 4 năm 2019 ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng trong hợp đồng tại khoản 1 Điều 7 có quy định: « b. Thửa đất không có tranh chấp.....vv », trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 4 năm 2019 ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế anh chưa giao cho anh Th, chị L số tiền này.

Ngày 30 tháng 4 năm 2019, anh có hợp đồng với anh M để đổ đất lên nền với số tiền cọc là 50.000.000 đồng, khi anh M chở đất đến lấp nền thì bị ông Y và ông T ngăn cản nên anh phải mất cọc ;

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân xã Bình Đông tiến hành hòa giải tranh chấp phần đất thửa 114 tại vị trí giáp đê giữa anh, anh Th với hộ ông Y, ông T và hòa giải không thành; anh Th có mặt dự hòa giải và phát biểu ý kiến;

Kết thúc phiên hòa giải của Ủy ban xã, anh đến gặp anh Th để yêu cầu giao đất cho anh và giải quyết dứt điểm việc tranh chấp với ông Y, ông T nhưng anh Th và chị L cố tình tránh mặt.

Nay tại Tòa, anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với phần đất nêu trên giữa anh với anh Th, chị L và yêu cầu anh Th, chị L có nghĩa vụ trả lại cho anh số tiền gốc là 490.000.000 đồng, 980.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm và 50.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng giữa anh với anh M. Yêu cầu trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Lê Văn T, Lê Văn Y trình bày: Phần đất giáp đê và giáp đất của anh Th thuộc thửa 1661 của ông Y chứ không phải của anh Th nên không đồng ý cho ông Cường đổ đất.*

** Anh Trịnh Thanh M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữa anh và anh C có hợp đồng đặt cọc để anh đổ đất cho anh C tại phần đất mà anh C*

mua từ anh Th, khi xe chở đất vô thì bị ông Y, ông T ngăn cản không đổ đất được nên anh C phải chịu mất cọc.

** Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Phú Mỹ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Việc công chứng là đúng quy định của pháp luật hiện hành và trước yêu cầu khởi kiện của anh C thì Văn phòng không ý kiến gì đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu trình tự, thủ tục tố tụng:* Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân; các điều 21, 22, 26, 35, 46, 48, 49, 51, 63, 68, 70, 71, 72, 73, 92, 96, 97, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự thì trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ các điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vương Phước C với các căn cứ: Anh C không chứng minh được đất đang có tranh chấp; anh C đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng; anh C đã nhận xong đất; ông Y và ông T tranh chấp đất không phải lỗi của anh Th. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nêu trên là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa anh C với anh Th, chị L là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại các điều 328; 500, 584, 585, 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh Th, chị L đã được Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải lần thứ 02 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 27 tháng 12 năm 2019 nhưng vắng mặt; ông Y, ông T, chị Tám; anh M, Văn phòng công chứng Phú Mỹ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh Vương Phước C.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, anh C và anh Th, chị L có ký hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn Th đứng tên với giá 490.000.000 đồng. Anh Th và chị L đã nhận xong đủ 490.000.000 đồng và trong hợp đồng có nêu nếu anh Cường vi phạm hợp đồng thì mất cọc và nếu anh Th, chị L làm sai hợp đồng thì bồi thường cho anh C gấp 3 lần số tiền cọc;

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 đối với phần đất diện tích giữa anh C với anh Th, chị L thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ anh Phạm Văn Th đứng tên thể hiện anh Th, chị L thống nhất sang nhượng cho anh C với giá 50.000.000 đồng và tại Điều 7 của hợp đồng có ghi “Đất không có tranh chấp...”;

Anh C thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng chỉ mới xong phần công chứng còn thực tế hai bên chưa giao nhận tiền và chưa giao nhận đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp với hộ ông Y, hộ ông T nên anh C không thực hiện được việc sang tên đất và quản lý đất, anh Th và chị L vi phạm điểm a khoản 1 Điều 7 của hợp đồng về việc đất có tranh chấp; việc tranh chấp là có xảy ra vì tại Biên bản hòa giải ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân xã Bình Đông, anh Th có tham gia đề giải quyết việc tranh chấp phần đất diện tích ngang 3.39 m dài 21.59 m với ông Y, ông T và lời khai của ông T đã thể hiện có tranh chấp.

Như vậy giao dịch chuyển nhượng của anh C với anh Th và chị L vi phạm Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 vì vi phạm điều cấm của pháp luật và lỗi hoàn toàn thuộc về anh Th, chị L.

Từ sau ngày 17 tháng 5 đến nay là một khoảng thời gian dài mà anh Th, chị L không hợp tác để giải quyết tranh chấp đất với hộ ông Y, ông T và giao đất cho anh C theo thỏa thuận; anh Th, chị L bỏ mặc cho anh C nên hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được; anh C yêu cầu hủy là có căn cứ;

Trong giấy viết tay hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có thỏa thuận việc phạt cọc nêu anh Th, chị L vi phạm hợp đồng. Qua kết luận giám định số 1261/GĐ-KTHS(Đ2) ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tiền Giang xác định chữ viết, chữ ký mang tên Phạm Văn Th, Trịnh Thị L với chữ viết, chữ ký mang tên Phạm Văn Th, Trịnh Thị L trong hợp đồng ngày 24 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng ngày 25 tháng 4 năm 2019, biên bản hòa giải ngày 17 tháng 5 năm 2019 là do cùng một người viết và ký ra; chứng minh anh Th, chị L có ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên và có nhận của anh C số tiền 490.000.000 đồng tiền cọc;

Sau khi làm giấy viết tay đặt cọc; anh C làm hợp đồng đặt cọc với anh M để chờ đất lên nền và do đất có tranh chấp nên giao dịch giữa anh C với anh M không thực hiện được, anh C phải mất cọc 50.000.000 đồng là có xảy ra bởi anh M thừa nhận;

Tại Văn bản số 46/CN.VP ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Gò Công thể hiện anh C đã rút hồ sơ cấp quyền thừa 114 và được Ủy ban nhân dân xã Bình Đông xác nhận ngày 07 tháng 11 năm 2019. Như vậy hồ sơ địa chính chưa được thành lập theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Anh Th, chị L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án để anh, chị có ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của anh C nhưng vẫn không phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự xác định việc chuyển nhượng, đặt cọc tranh chấp nhận tiền nêu trên là có xảy ra.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát không được chấp nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 92, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 328; 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503, 584, 585, , 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Căn cứ 95 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vương Phước C:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 002566, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa anh Vương Phước C với anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L đối với phần đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 14, diện tích 991.4m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp TĐ, xã BĐ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05363 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20 tháng 6 năm 2018 cho hộ ông Phạm Văn Th đứng tên. Thời gian hủy là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh Vương Phước C số tiền cọc là 490.000.000 đ (*Bốn trăm chín mươi triệu đồng*) và 980.000.000 đ (*Chín trăm tám mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc.

Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L cùng có nghĩa vụ bồi thường cho anh Vương Phước C số tiền cọc là 50.000.000 đ (*Năm mươi triệu đồng*).

Bồi thường ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Vương Phước C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn tạm ứng án phí cho anh Vương Phước C số tiền 1.550.000 đ (*Một triệu năm trăm năm chục nghìn*) mà anh Vương Phước C đã tạm ứng tại biên lai số 43272 ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L chịu 57.900.000 đ (*Năm mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng*);

Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Văn Th, chị Trịnh Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Vương Phước C 1.500.000 đ (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) chi phí giám định; 1.000.000 đ (*Một triệu đồng*) chi phí định giá và 941.424 đ (*Chín trăm bốn mươi một nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*) chi phí đo đạc đất.

Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

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.

Án tuyên và kết thúc cùng ngày.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công;
- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công;
- Đương sự;
- Lưu hs, án văn. Ln.

VÕ CHI LAN