

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B C
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 99/2017/DS - ST

Ngày: 26/10/2017

V/v “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH TP. H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Âu G V.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh M C

2. Bà Nguyễn Thị T O.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn T H – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm T H - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2017/TLST- DS ngày 06 tháng 02 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 370/2017/QĐST - DS ngày 03 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tăng H P, sinh năm 1959

Địa chỉ: 78 đường số 3 Khu dân cư Vĩnh Lộc, Khu phố 4 phường B H H B, quận B T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Phúc: Bà Võ Thị U P, sinh năm 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: 475/44 Cách mạng tháng 8, Phường X, Quận X, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: 321/23 đường Chiến lược, phường B T Đ A, quận B T, Thành phố H.

Bị đơn: Ông Nguyễn Q C, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: 118A/8 Lý Thường Kiệt, phường X Quận X Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tăng H P có bà Võ Thị P U đại diện trình bày:

Qua môi giới mua bán nhà đất biết ông C có ý bán nhà – đất nên ngày 15/8/2016 ông P có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 607, tờ bản đồ số 138 (BĐĐC/2006) diện tích 122,4m² tọa lạc tại xã V L B, huyện B C, Thành phố H của ông Nguyễn Q C với giá 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận 3 tháng sau khi nhận cọc, hai bên sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đủ số tiền còn lại là 580.000.000 đồng (Năm trăm tám mươi triệu đồng).

Tháng 11/2016 sau nhiều lần liên lạc với ông C không được ông P phải nhờ Văn phòng Thừa phát lại Quận B T lập vi bằng ghi nhận việc ông C không đến phòng công chứng để tiến hành việc chuyển nhượng vào ngày 16/11/2016. Qua Thừa phát lại ông tiếp tục yêu cầu ông C có mặt tại Văn phòng công chứng vào ngày 29/11/2016 để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông C cũng không có mặt. Sau một thời gian thì ông P mới gặp ông C. Ông C đề nghị trả lại tiền nhận cọc vì ông C làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P không đồng ý. Sau đó ông C tiếp tục nại lý do phần đất của ông C không gia hạn thời hạn sử dụng đất được nên không đồng ý chuyển nhượng cho ông P.

Do trước khi tiến hành đặt cọc ông có đến phần đất của ông C và biết trên đất có nhà. Nên khi ông C cho rằng không gia hạn thời hạn sử dụng đất được vì lý do sử dụng đất không đúng mục đích, ông có yêu cầu ông C ủy quyền toàn bộ cho ông để ông tiến hành thủ tục chuyển nhượng, nếu nhà nước yêu cầu các thủ tục gì ông sẽ thực hiện. Ông C vẫn không đồng ý vì cho rằng quan hệ các bên không thuận thảo nên không đồng ý chuyển nhượng nữa. Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B C buộc ông Nguyễn Q C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/8/2016 tại văn phòng công chứng Đàm Sen đối với phần đất diện tích 122,4m² thuộc thửa 607 tờ bản đồ số 138, tọa lạc tại xã V L B, huyện B C, Thành phố H.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Võ Thị P U đại diện cho ông P có ý kiến trình bày: Nội dung việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phúc và ông C đúng như những gì ông P đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên Tòa hôm nay, đại diện cho ông P bà yêu cầu nếu ông C không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nói trên thì bà yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/08/2016 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen, 277 Minh Phụng, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Cường trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

- Bị đơn ông Nguyễn Q C trình bày: Ông xác nhận việc ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Tăng HP phần đất thửa đất số 607, tờ bản đồ số 138 (BĐDC /2006) diện tích 122,4m² tọa lạc tại xã V L B huyện B C Thành phố H với giá 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Vào ngày 15/8/2016 ông và ông P có lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thỏa thuận 3 tháng sau sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian đó khi về xã để gia hạn thời hạn sử dụng đất thì ông mới biết phần đất không gia hạn được. Ông đã chủ động liên lạc với người trực tiếp giao dịch với ông là ông Đ (cháu ông P) ông không biết địa chỉ. Theo ông trình bày thì ông Đ là cháu ông P và là người hùn tiền mua đất với ông P. Khi ra văn phòng công chứng thì ông mới biết ông P là người giao dịch trên hợp đồng. Trước đó ông cũng không biết số điện thoại ông P mà chỉ liên lạc với ông Đ. Sau khi nhận cọc do không gia hạn được thời gian sử dụng đất và sau đó làm thất lạc giấy chứng nhận QSDĐ nên ông có gọi điện cho ông Đ yêu cầu trả lại tiền cọc. Với yêu cầu của ông P thì theo ông do trở ngại khách quan

không gia hạn thời gia sử dụng đất được dẫn đến việc không thực hiện được việc chuyển nhượng nên ông sẽ hoàn trả lại số tiền nhận cọc cho ông P.

Các tài liệu, chứng cứ được nguyên đơn, bị đơn đã giao nộp gồm: Bản sao Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/08/2016 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen, 277 Minh Phụng, Phường X, Quận X, Thành phố H, Bản sao vi bằng số 1613/2016/VB-TPL ngày 16/11/2016 do Văn phòng Thừa phát lại Quận Bình Tân lập, Bản sao vi bằng số 1734/2016/VB-TPL ngày 29/11/2016 do Văn phòng Thừa phát lại Quận B T lập, Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Anh thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Q C, Công văn số 2025/UBND ngày 24/08/2016 của Ủy ban nhân dân xã V L B, huyện B C, Thành phố H, Bản phô tô Đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B C, thành phố H: phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 359 Bộ Luật dân sự năm 2005: Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C bồi thường số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng dân sự: Ông P khởi kiện về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp là đất đai tại địa bàn huyện B C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B C theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/08/2016 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen, 277 Minh Phụng, Phường X, Quận X, Thành phố H được ký kết giữa ông Tăng H P và ông Nguyễn Q C đối với phần đất thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 138 (BĐDC /2006) diện tích 122,4m² tọa lạc tại xã V L B huyện B C Thành phố H (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955474 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001636/7013925 do Ủy ban nhân dân huyện B C cấp ngày 05/02/2007 cho bà Trương Thị Anh và ngày 07/05/2007 thay đổi chủ sử dụng cho ông Nguyễn Q C) có cơ sở xác định ông P đã đặt cọc cho ông Cường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Hợp đồng đặt cọc ngày 15/08/2016 giữa các bên nhằm để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành có chữ ký của các bên tham gia là đúng với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự.

Tại thời điểm hai bên thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất của ông C vẫn còn trong hạn sử dụng đất, và việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với qui định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất..."

Tại khoản 1 Điều 699 Bộ luật dân sự có quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

"1. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận..."

Pháp luật không quy định bên mua phải có nghĩa vụ tìm hiểu xem diện tích đất chuyển nhượng có đúng diện tích, hiện trạng, vị trí được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Quá trình giải quyết vụ án, bên nhận cọc không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/08/2016 và trả lại tiền cọc cho bên đặt cọc.

Tại Điều 4: Xử lý tiền đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 15/08/2016 các bên thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc như sau: "Hết thời hạn đặt cọc trên nếu bên B (Bên đặt cọc – ông Tăng Hải Phúc) từ chối việc nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A (bên nhận cọc – ông Nguyễn Quốc Cường). Hết thời hạn đặt cọc nêu trên nếu bên A từ chối việc bán, chuyển nhượng tài sản nêu trên thì phải trả lại cho bên B toàn bộ số tiền bên B đã đặt cọc và đồng thời phải bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)".

Và tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự có quy định: "...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc..."

Xét thấy phía bị đơn từ chối việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho rằng việc không gia hạn thời hạn sử dụng đất là trở ngại khách quan dẫn đến việc không thể chuyển nhượng được mặc dù đây không phải là lý do làm cho hợp đồng không thể thực hiện được. Theo công văn số 2025/UBND ngày 24/08/2016 của Ủy ban nhân dân xã V L B, huyện B C, Thành phố H phúc đáp hồ sơ đề nghị gia hạn thời hạn sử dụng đất của ông Nguyễn Q C thì chỉ cần ông C sử

dụng đất đúng mục đích được ghi trên giấy chứng nhận là đất trồng cây hàng năm khác, tháo bỏ đi vật kiến trúc trên đất là thời hạn sử dụng đất được gia hạn và quyền sử dụng đất vẫn được chuyển nhượng. Qua đó có cơ sở để xác định được rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được là do lỗi của bị đơn, nên phía bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc theo quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự và theo Điều 4: Xử lý tiền đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 15/08/2016 mà các bên đã thỏa thuận.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự có quy định về đặt cọc “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”.... Xét thấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/08/2016 là để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nay có phát sinh tranh chấp bên nhận cọc không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên đặt cọc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/08/2016, đối chiếu với quy định trên nghĩ cần hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/08/2016 tại Văn phòng công chứng Đàm Sen, 277 Minh Phụng, Phường X, Quận X, Thành phố H là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hợp đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị U P đại diện cho ông Tăng H P hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/08/2016, buộc ông Nguyễn Q C có trách nhiệm trả lại cho ông Tăng H P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí. Án phí mà ông Cường phải chịu là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 358; Điều 425; khoản 1 Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ khoản 4 Điều 27, tiểu mục 1.3 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/08/2016 giữa ông Tăng H P và ông Nguyễn Q C đối với phần đất thuộc thửa đất số 607, tờ bản đồ số 138 (BĐĐC/2006) diện tích 122,4m² tọa lạc tại xã V L B huyện B C Thành phố H (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 955474 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H001636/7013925 do Ủy ban nhân dân huyện B C cấp ngày 05/02/2007 cho bà Trương Thị Anh và ngày 07/05/2007 thay đổi chủ sử dụng cho ông N Q C)

2. Buộc ông Nguyễn Q C có trách nhiệm trả lại cho ông Tăng H P số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày ông P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án là ông C còn phải chịu 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 2015.

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 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

3. Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Q C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ông Tăng H P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn lại cho ông P 17.600.000 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2016/0021688 ngày 25/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện B C Thành phố H.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP HCM;
- VKSND Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Âu Gia Vượng