TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 551/2025/DS-ST Ngày 30-6-2025 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 HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Thanh Thùy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nguyên;

Ông Lê Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 344/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 517/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 452/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tùng V.

Địa chỉ: Đường B, phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Hoàng V1; địa chỉ: đường D, phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Quang Đ, Luật sư của của Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị L (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đoàn Thị Lệ H (vắng mặt, có

đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường I, phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2022, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 05/5/2025 của nguyên đơn – ông Lê Tùng V và lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Huỳnh Hoàng V1 thì:

Năm 2002, ông Lê Tùng V đã mua 2000m^2 đất thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/01/2002. Đây là tài sản chung của ông V và vợ là bà Đoàn Thị Lệ H tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Ngày 06/11/2011 dương lịch (tức ngày 11/10/2011 âm lịch) ông V và bà Ngô Thị L thống nhất thỏa thuận ông V sẽ chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên với đơn giá: 2.700.000đ/m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 5.400.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện giao dịch bà L đã đặt cọc cho ông V 500.000.000đ và ký Giấy nhận cọc đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch). Sau đó khoảng 05 ngày là ngày 11/11/2011 dương lịch (tức ngày 16/10/2011 âm lịch), để thực hiện việc chuyển nhượng, ông V và bà L tiếp tục thỏa thuận về tiến độ thực hiện việc chuyển nhượng cụ thể bà L sẽ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông V làm 04 đợt:

- Đợt 1 vào ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch): 500.000.000đ (đặt cọc);

- Đợt 2 vào ngày 16/10/2011 âm lịch (tức ngày 11/11/2011 dương lịch): 500.000.000đ;

- Đợt 3 vào ngày 16/11/2011 âm lịch (tức ngày 10/12/2011 dương lịch): 1.000.000.000đ.

- Đợt 4 vào ngày 20/12/2011 âm lịch (tức ngày 13/01/2012 dương lịch): 3.400.000.000đ.

Sau khi ông V nhận đủ tiền thì sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Thỏa thuận này đã được hai bên ghi ở mặt sau của Giấy nhận cọc đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) trong đó có nội dung phạt vi phạm là: "Bên mua đất chị NGÔ THỊ L cam kết đưa tiền theo đúng tiến độ đã thỏa thuận – nếu trễ hẹn sai hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc (500.000.000đ, năm trăm triệu đồng) và tôi bên bán LÊ TÙNG V sẽ không giải quyết các khiếu nại về sau. Hợp đồng mua bán sẽ bị hủy bỏ." Nội dung phạt vi phạm ghi "mất tiền đặt cọc (500.000.000đ, năm trăm triệu đồng)" vì số tiền phạt vi phạm mà hai bên thỏa thuận bằng số tiền đặt cọc nên gọi chung là tiền cọc cho dễ xác định số tiền và việc trừ vào tiền bà L đã đưa cho ông V. Ngoài Giấy nhận cọc và thỏa thuận chuyển nhượng đất này, hai bên không còn thỏa thuận nào khác nữa.

Do tin tưởng nên hai bên giao nhận tiền mặt không có biên nhận. Tuy nhiên, sau khi giao được 2.000.000.000đ - hoàn thành đợt thanh toán thứ 03 thì bà L không tiếp tục giao tiền như đã thỏa thuận, ông V liên tục đòi bà L tiếp tục giao tiền nhưng bà L thường xuyên tránh mặt, không giao tiền thêm cho ông V nữa. Cho đến nay, ông V không liên lạc được với bà L nữa. Hiện nay diện tích đất nêu trên vẫn do ông V quản lý, sử dụng chưa giao cho bà L, toàn bộ giấy tờ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đang giữ. Do đang còn giao dịch với bà L nên ông V không chuyển nhượng thửa đất này cho ai khác.

Ông V có cho bà H biết việc chuyển nhượng đất giữa Ông và bà L, bà H cũng đồng ý và thống nhất khi bà L giao đủ số tiền 5.400.000.000đ theo thỏa thuận thì vợ chồng Ông sẽ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với bà L.

Căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông V khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 âm lịch) giữa ông V và bà L theo nội dung thỏa thuận tại mặt sau Giấy nhận cọc ngày 06/11/2011 dương lịch (tức ngày 11/10/2011 âm lịch)

- Yêu cầu bà L phải chịu phạt do vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận giữa hai bên tại mặt sau Giấy nhận cọc ngày 06/11/2011 dương lịch (tức ngày 11/10/2011 âm lịch) là: 500.000.000đ, trừ vào số tiền ông V đã nhận của bà L.

Ông V sẽ trả lại cho bà L số tiền đã nhận sau khi trừ tiền phạt vi phạm là:1.500.000.000đ.

Bị đơn – bà Ngô Thị L đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đoàn Thị Lệ H thì: Bà và ông Lê Tùng V là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 1989 theo Giấy chứng nhận kết hôn số 179/1989 do Ủy ban nhân dân phường R, quận A cấp ngày 14/12/1989. Năm 2002, ông V đã mua 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/01/2002. Diện tích đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng Bà và ông V nhưng do thời điểm đó Bà đi làm ăn xa nên Bà để ông V một mình làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đứng tên. Ngày 06/11/2011 (tức ngày 11/10/2011 âm lịch), ông V có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Ngô Thị L, tổng giá trị đất là 5.400.000.000đ, ông V đã nhận tiền đặt cọc của bà L 500.000.000đ. Sau đó, ông V và bà L tiếp tục thỏa thuận về thời gian, phương thức giao nhận tiền thành 04 đợt. Ông V có cho Bà biết việc chuyển nhượng đất với bà L và Bà đồng ý chuyển nhượng. Sau khi nhận đủ 5.400.000.000đ thì Bà và ông V, bà L sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, còn nếu bà L trễ hạn sẽ mất tiền cọc và hợp đồng mua bán đất sẽ bị hủy bỏ. Ông V đã nhận tổng cộng của

bà L cả lần đặt cọc và 03 đợt thanh toán là 2.000.000.000đ. Sau đó bà L không tiếp tục giao tiền như đã thỏa thuận, ông V liên tục đòi bà L tiếp tục giao tiền nhưng bà L thường xuyên tránh mặt, không giao thêm tiền cho ông V nữa. Đến nay ông V không liên lạc được với bà L nữa. Do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận nên Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông V. Bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Bà.

Theo kết quả xác minh của Công an xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 91/TAHBC ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Ngô Thị L cư trú tại địa chỉ Ấp E, xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản đang tranh chấp ngày 29/11/2023 thì hiện trạng phần đất tranh chấp thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện ccấp ngày 18/01/2002 là đất trống, trên đất không có công trình xây dựng, không có ai cư trú.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Huỳnh Hoàng V1 trình bày: Việc chuyển nhượng đất với bà Ngô Thị L ông Lê Tùng V đều cho bà Đoàn Thị Lệ H biết và bà H cũng đồng ý. Hai bên thống nhất sau khi bà L giao đủ số tiền 5.400.000.000đ thì cùng nhau ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ông V, bà H không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện diện tích đất là đối tượng của hợp đồng thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là đất trống, trên đất không có công trình xây dựng, không có ai cư trú và đang do ông V, bà H quản lý, sử dụng, lưu giữ giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng. Ông V không biết bà L có chuyển nhượng lại hay giao dịch gì đối với quyền sử dụng diện tích đất nêu trên hay không.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông Võ Quang Đ trình bày: Nguyên đơn – ông Lê Tùng V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 âm lịch) giữa ông V và bà Ngô Thị L và phạt vi phạm hợp đồng là có cơ sở, căn cứ pháp lý, phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, Giấy nhận cọc ngày 06/11/2011 dương lịch (tức ngày 11/10/2011 âm lịch) có bổ sung một số thỏa thuận vào ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 âm lịch) chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã đáp ứng đúng quy định theo khoản 2 Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông V ký giấy nhận cọc bán đất cho bà L với số tiền cọc là 500.000.000đ và thỏa thuận đến ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 âm lịch) bên mua là bà L sẽ phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Tuy nhiên, đến ngày 11/11/2011 (tức ngày 16/10/2011 âm lịch), bà L đã không thực hiện được nên sau đó hai bên đã tiến hành thỏa thuận việc thực hiện chuyển nhượng đất, giao hẹn đến ngày 13/01/2012 (tức ngày 20/12/2011 âm lịch), bà L sẽ giao đủ tiền và hai bên ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong nội

dung thỏa thuận mới này đã ghi rõ nếu bà L sai hợp đồng thì sẽ bị mất tiền đặt cọc 500.000.000đ. Thực tế, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nữa nên ông V yêu cầu bà L bị phạt vi phạm hợp đồng như thỏa thuận là 500.000.000đ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 351; Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà L, buộc bà L bị phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000đ.

Bị đơn – bà Ngô Thị L vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đoàn Thị Lệ H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Bà.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định tại Điều 195; Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Tùng V khởi kiện yêu cầu tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà Ngô Thị L có đối tượng chuyển nhượng là 2000m^2 đất thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện ccấp ngày 18/01/2002. Theo kết quả xác minh của Công an xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 91/TAHBC ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Ngô Thị L cư trú tại địa chỉ Ấp E, xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đoàn Thị Lệ H vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn – bà Ngô Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Về việc áp dụng pháp luật: Mặc dù giao dịch dân sự giữa ông Lê Tùng V và bà Ngô Thị L có tranh chấp được xác lập vào năm 2011 nhưng do giao dịch đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2003, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2009 để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng:

[4.1.1] Xét nội dung của "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" nêu trên thể hiện: Hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thông tin về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng: Phần đất có diện tích 2000m^2, thuộc thửa đất số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng là 5.400.000.000đ (năm tỷ bốn trăm triệu đồng); phương thức thanh toán: Bà L đã đặt cọc cho ông V số tiền 500.000.000đ và tiếp tục thực hiện việc thanh toán thành 03 đợt vào các ngày 16/10/2011, 16/11/2011, 20/12/2011 âm lịch; quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Như vậy, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa ông V và bà L đã tự nguyện xác lập giao dịch dân sự cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là văn bản viết tay. Hai bên đương sự phát sinh tranh chấp khi hợp đồng mới chỉ thực hiện xong việc đặt cọc và một phần nghĩa vụ thanh toán; đặt cọc trong trường hợp này, vừa để bảo đảm việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng.

[4.1.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Căn cứ Giấy chứng nhận kết hôn số 179/1989 do Ủy ban nhân dân phường R, quận A cấp ngày 14/12/1989, trình bày thống nhất của ông V và bà Đoàn Thị Lệ H, có cơ sở xác định quyền sử dụng 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện ccấp ngày 18/01/2002 là tài sản chung của ông V và bà H trong thời kỳ hôn nhân. Ông V, bà H thống nhất trình bày bà H có biết và đồng ý chuyển nhượng đất cho bà L, việc bà H không ký tên trong "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" là do bà H đi làm xa. Bà H xác nhận sau khi ông V nhận đủ tiền chuyển nhượng đất thì Bà và ông V sẽ cùng bà L ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Như vậy có cơ sở xác định, vợ chồng ông V và bà H đã cùng đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L.

[4.1.3] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và trình bày của ông V, bà H thì thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bà L thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và ký kết hợp đồng theo hình thức do pháp luật quy định nhưng do bà L không tiếp tục thanh toán nên các bên không thể hoàn thiện hợp đồng về mặt hình thức. Bị đơn – bà L không có ý kiến phản đối với trình bày của nguyên đơn nên có cơ sở xác định các bên đang trong quá trình thực hiện hợp đồng, vẫn còn trong thời hạn để hai bên hoàn thiện hợp đồng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2005, đã được sửa dổi, bổ sung một số điều năm 2009, việc không đáp ứng về mặt hình thức là do bà L vi phạm thỏa thuận.

[4.1.4] Về nội dung của hợp đồng: Căn cứ Công văn số 460/CNBC-LT ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh về việc phúc đáp Công văn số 3695/TAHBC ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03467QSDĐ/Q3 do Uỷ ban nhân dân huyện ccấp ngày 18/01/2002 thì tại thời điểm ký kết "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" ông V có quyền sử dụng đối với 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang có tranh chấp. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2023 thì diện tích đất nêu trên có hiện trạng là đất trống. Ông V và vợ là bà H thống nhất xác nhận đây là tài sản chung, bà H xác nhận có biết và đồng ý với việc ông V, bà L thỏa thuận chuyển nhượng đất nên việc các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên là phù hợp quy định pháp luật theo quy định tại Điều 116; điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.1.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2000m^2 đất thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông V và bà L đã có hiệu lực.

[4.1.5] Căn cứ nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) thì hai bên đã thống nhất thỏa thuận việc bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Theo trình bày của ông V, bà H thì bà L chỉ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 03 (ba) đợt theo thỏa thuận với tổng số tiền chuyển nhượng đã giao là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Đến ngày 20/12/2011 âm lịch (tức ngày 13/01/2012 dương lịch) là ngày thanh toán lần thứ tư theo thỏa thuận, bà L phải giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng) nhưng bà L không thực hiện cho đến nay. Bà L không có ý kiến phản đối đối với tình tiết do ông V, bà H đưa ra nên có cơ sở xác định bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì có cơ sở chấp nhận

yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông V và bà L.

[4.2] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

[4.2.1] Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng:

Căn cứ Khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp". Căn cứ nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) thì hai bên đã thống nhất thỏa thuận "bên mua đất chị NGÔ THỊ L cam kết đưa tiền theo đúng tiến độ đã thỏa thuận – nếu trễ hẹn sai hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc (500.000.000đ, năm trăm triệu đồng) và tôi bên bán LÊ TÙNG V sẽ không giải quyết các khiếu nại về sau" thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông V, bà L phải trả cho ông V, bà H khoản tiền phạt vi phạm theo hợp đồng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

[4.2.1] Khoản 2, 3 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

"2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường".

[4.2.2] Đối với diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng: Theo Công văn số 460/CNBC-LT ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh về việc phúc đáp Công văn số 3695/TAHBC ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và trình bày của ông V, bà H thì 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đang do ông V quản lý, sử dụng; không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông V, bà H đã giao đất cho bà L nên căn cứ khoản 2 Điều 427 của Bộ Luật dân sự năm 2015, bà L không có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho ông V, bà H.

[4.2.3] Đối với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng: Ông V, bà H xác nhận ông V đã nhận của bà L tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là

2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Căn cứ khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông V phải hoàn trả cho bà L số tiền chuyển nhượng đã nhận nêu trên. Do bà L phải trả cho ông V, bà H khoản tiền phạt vi phạm theo hợp đồng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), ông V tự nguyện đề nghị cấn trừ số tiền phạt vi phạm của bà L vào số tiền chuyển nhượng mà Ông đã nhận và đồng ý trả cho bà L số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đề nghị của ông V là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên được ghi nhận, ông V có trách nhiệm hoàn trả cho bà L số tiền chuyển nhượng đã nhận còn lại là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

[5] Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V:

[5.1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 2000m^2 thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông V và bà L thể hiện tại "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc".

[5.2] Ông V, bà H được sở hữu số tiền phạt vi phạm là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

[5.3] Ông V có trách nhiệm hoàn trả cho bà L số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

[5.4] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L cho đến khi thi hành án xong, ông V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157; Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do các yêu cầu của ông V được chấp nhận nên bà L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Theo Phiếu thu số 144 ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông V đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà L phải hoàn trả cho ông V chi phí này là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết 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, do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V nên bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt vi phạm là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 24.300.000đ (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng); ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền là 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng). Tuy nhiên, căn cứ Căn cước công dân số 051064000088 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20/7/2021 thì ông V, sinh năm 1964 là người cao tuổi và đã có đơn yêu cầu miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông V được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông V số tiền tạm ứng án phí cdân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 418; Điều 427; Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2005, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2009;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27 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.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tùng V.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tùng V và bà Ngô Thị L đối với phần đất có diện tích 2000m^2 đất thuộc thửa số K, tờ bản đồ số O, địa chỉ: Xã G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại "Giấy nhận cọc" đề ngày 11/10/2011 âm lịch (tức ngày 06/11/2011 dương lịch) và nội dung viết tay tại mặt sau của "Giấy nhận cọc".

1.2. Ông Lê Tùng V, bà Đoàn Thị Lệ H được sở hữu số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.3. Ông Lê Tùng V có trách nhiệm hoàn trả cho bà Ngô Thị L số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà L cho đến khi thi hành án xong, ông V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị L phải hoàn trả cho ông Lê Tùng V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Ngô Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt vi phạm là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), tổng cộng là 24.300.000đ (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Tùng V được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Tùng V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0041566 ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại của Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều các năm 2014, 2018, 2020, 2022.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Thời hạn kháng cáo đối với đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (03);
- Lưu: HSVA, VT (25).

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

Lê Nguyễn Thanh Thùy