

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: 118/2023/DS-ST
Ngày 28-03-2023
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 Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Ngọc Cảnh
- Bà Nguyễn Phước Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Quang Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 388/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 07 năm 2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 03 năm 2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: ấp AB, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tạm trú: đường T, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1974; địa chỉ: đường N, tổ X, ấp Ph, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 18 tháng 05 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khánh L trình bày:

Ngày 21 tháng 03 năm 2022, nguyên đơn và bị đơn có lập Hợp đồng đặt

cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt: Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022), đối tượng chuyển nhượng là phần đất có diện tích 3.632,1m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 12, bộ địa chính xã P, tại: Ấp Ph, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 095511, số vào sổ cấp GCN: CH01971 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08 tháng 5 năm 2015 cho ông Võ Văn H. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 3.960.000.000 đồng, bên mua đặt cọc lần thứ nhất ngày 21/3/2022 là 50.000.000 đồng, đặt cọc lần thứ hai vào ngày 22 tháng 3 năm 2022 là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21 tháng 03 năm 2022 đến ngày 16 tháng 05 năm 2022, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 3.760.000.000 đồng cho bên bán và các bên sẽ ra phòng công chứng hoàn tất thủ tục sang tên. Trong hợp đồng đặt cọc còn có các thỏa thuận khác như sau:

1/ Thuế thu nhập cá nhân đóng theo số mét của đất.

2/ Cao su để lại cho bên mua.

3/ Bao đường vô đường không tranh chấp. Cho bên mua làm đường.

Sau khi đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng, nguyên đơn có đến Ủy ban nhân dân xã P liên hệ xin làm đường đi nhưng không được Ủy ban nhân dân xã P chấp nhận vì phần đất trên không có đường đi. Nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc với bị đơn yêu cầu bị đơn thực hiện điều kiện về đường đi như hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn cố tình tránh né.

Đến ngày 16 tháng 05 năm 2022 là thời điểm hai bên ra phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên, bị đơn vẫn không thực hiện được việc đảm bảo con đường đi vào thửa đất. Như vậy, bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022, buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Nếu bị đơn đồng ý trả lại ngay số tiền cọc cho nguyên đơn thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình giao dịch, bị đơn xác định thửa đất trên là tài sản riêng của bị đơn nên nguyên đơn không yêu cầu chồng của bị đơn cùng chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho nguyên đơn.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022 như nguyên đơn trình bày và đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã đi xem xét hiện trạng thửa đất. Thực tế có một con đường nhỏ đi vào thửa đất chứ không phải không có đường đi như nguyên đơn trình bày. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn xác nhận thửa đất trên là tài sản riêng của bị đơn, do cha mẹ tặng cho, vợ của bị đơn là bà Trịnh Thị C không có đóng góp công sức tạo dựng thửa đất này và cũng đã xác nhận thửa đất trên là tài sản riêng của bị đơn trong biên bản ghi nhận ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Tòa án.

Tại phiên tòa: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, và căn cứ 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:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, vợ của bị đơn bà Trịnh Thị C xác nhận thửa đất trên là tài sản riêng của bị đơn, và ông Nguyễn Hoàng H là chồng của nguyên đơn xác định số tiền nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn là tiền riêng của nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn không yêu cầu vợ bị đơn cùng chịu trách nhiệm với

bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xét thấy bà Trịnh Thị C và ông Nguyễn Hoàng H không có liên quan đến vụ án.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 3 năm 2022, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.0000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng:

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 095511, số vào sổ cấp GCN: CH01971 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08 tháng 5 năm 2015 cho ông Võ Văn H và lời khai của bà Trịnh Thị C tại biên bản ghi nhận ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Tòa án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: thửa đất số 555, tờ bản đồ số 12, bộ địa chính xã P, tại ấp Ph, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bị đơn.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất trên không bị tranh chấp, thế chấp hoặc kê biên để bảo đảm thi hành án, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng, không có bên nào bị ép buộc, lừa dối nên Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022 là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các quy định của hợp đồng.

Xét lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022 không được thực hiện:

Căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022: “Bao con đường vô không ai tranh chấp, cho bên mua làm đường” theo đó, bị đơn có nghĩa vụ bảo đảm cho nguyên đơn có đường đi vào thửa đất và đường đi không bị tranh chấp.

Căn cứ nội dung Công văn số 10200/UBND-TNMT ngày 30 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giải quyết đơn xin tách thửa của ông Võ Văn H1 theo Công văn số 911/UBND ngày 18 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban nhân dân xã P:

“5. Phần đất của ông Võ Văn H chia thành 2 khu đất:

Khu 1...

Khu 2 có diện tích 3.632,1m²

- Hiện trạng sử dụng đất: đất trồng nằm trong khu dân cư hiện hữu.

- Vị trí khu đất: không tiếp giáp đường”.

Và căn cứ nội dung Công văn số 1785/UBND ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

“Ông Võ Văn H đang đứng tên thửa đất số 555, tờ bản đồ số 12 (TLKTS), diện tích 3.632,1m², tọa lạc tại ấp Ph, xã P, huyện C, TP.HCM thuộc Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01971 do UBND huyện C cấp ngày 09 tháng 5 năm 2015.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế tại khu đất, không có đường đi vào khu đất trên”;

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: thực tế không có đường đi vào thửa đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn theo hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022.

Do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022 về việc bảo đảm con đường đi vào thửa đất, làm cho nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Căn cứ các Điều 280, 328, 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 03 năm 2022, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Đối với phần phát biểu ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 280, Điều 357, Điều Điều 423, Điều 427 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, 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:

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất ngày 21 tháng 03 năm 2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Khánh L với ông Võ Văn H, (thửa đất số 555, tờ bản đồ số 12, tại: Ấp Ph, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 095511, số vào sổ cấp GCN: CH 01971 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn H ngày 08 tháng 05 năm 2015).

Buộc ông Võ Văn H phải trả cho bà Nguyễn Thị Khánh L số tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

2. Về án phí: Ông Võ Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Khánh L theo biên lai thu số AA/2021/0045103 ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, 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 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận

- TAND Tp.HCM;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Dương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài