

**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: 242/2019/DS-ST.

Ngày: 03/5/2019

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 BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Trần Văn Hào.

2- Bà Lê Thị Hoàng Liễu.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Đang -Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bxét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 339/2016/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2019/QĐST-DS ngày 04/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Khải H** ; sinh năm: 1977;

Địa chỉ: thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lý Kim P**; sinh năm: 1973;

Địa chỉ thường trú: Phường 16, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị Hồng N** ; sinh năm: 1977;

2/ Ông **Đoàn Thanh L**; sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khải H trình bày:

Ngày 08/01/2016 tại Ngân hàng N, ông ký hợp đồng mua bán đất với ông Lý Kim P phần đất có diện tích 77,2m² thuộc thửa 59 tờ bản đồ số 32 xã B, huyện B, , Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng). Ông đặt cọc cho ông P số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) vào ngày 08/01/2016. Hai bên thỏa thuận sau khi ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông sẽ giao cho ông P số tiền còn lại là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên, khi đến hạn ra công chứng, nhiều lần ông liên lạc điện thoại và trực tiếp đến địa chỉ thường trú (Phường 16, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) và địa chỉ tạm trú của ông P (Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng đều không gặp được ông P. Chính quyền nơi đây cho ông biết ông P không còn sinh sống tại địa phương.

Do đó, ông làm khởi kiện yêu cầu ông Lý Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 32 xã B, huyện B, , Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, ông Lý Kim P cho biết quá trình tố tụng ông mới biết được ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Đoàn Thanh L vào ngày 22/01/2016. Ông L, bà N cũng đã xây dựng nhà kiên cố. Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/2016, ông P phải có trách nhiệm trả lại số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng) mà ông đã đặt cọc cho ông P. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lý Kim P vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không thể hiện có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh L và bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Phần đất thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 32 xã B, huyện B, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Lý Kim P. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Lý Kim P có trách nhiệm H trả cho ông Nguyễn Khải H số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Ông Nguyễn Khải H khởi kiện yêu cầu ông Lý Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 08/01/2016 nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 32 xã B, huyện B, , Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Đối tượng tranh chấp trong vụ án là phần đất thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 32 xã B, huyện B, , Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2]. Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã thực hiện các thủ tục tổng đạt, niêm yết Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Lý Kim P theo quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông P vắng mặt. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông P là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Đoàn Thanh L vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà N , ông L là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1]. Căn cứ tờ “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 08/01/2016 giữa ông Nguyễn Khải H và ông Lý Kim P có cơ sở xác định hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 77,2m² thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 32 Bộ địa chính xã B đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 23/9/2010 cho ông Lý Kim P (Số vào sổ cấp GCN: CH00389).

Thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông H đã đặt cọc cho ông P số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

[3.2]. Tại Công văn số: 3194/VPĐK-CNBC ngày 18/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh huyện B cho biết: Thửa số 509 diện tích 77,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 32 (Theo tài liệu BĐĐC) xã B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00389 ngày 23/9/2010 cho ông Lý Kim P sử dụng. Ngày 17/3/2016 đã chuyển nhượng hết diện tích trên Giấy chứng nhận cho ông Đoàn Thanh L, sinh năm 1973, CMND số: 022837518 và bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1977; CMND số 022961568 cùng thường trú: 243/36/2 Mã Lò, Khu phố 10, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, TPHCM theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Phòng công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 22/01/2016, số công chứng 01701, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Số biến động: 27637.004480.CN.VP”.

Xét, tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/2016 giữa ông H và ông P có nội dung: “*Bên B phải thanh toán hợp đồng trong vòng 45 ngày (Bốn mươi lăm ngày) Bên B không ra công chứng kể như mất tiền đặt cọc*”.

Như vậy, thời điểm ngày 22/01/2016 khi ông P ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N, ông L tại Phòng công chứng số 7 là còn trong thời hạn thỏa thuận đặt cọc giữa ông H và ông P.

[3.3]. Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: “Ông Lý Kim P, sinh năm 1973 có hộ khẩu thường trú tại 1531 Đường 3 tháng 2, Phường 16, Quận 11 hiện nay không thực tế cư trú tại địa phương. Nhà đương sự đã bán, hiện nay cả hộ đi ở nơi khác, công an phường chưa nắm được nơi ở cụ thể”.

Căn cứ kết quả xác minh của Công an xã Bcho biết: “Hiện nay ông Lý Kim P không sinh sống tại địa chỉ C17/74 ấp 3 xã B, huyện B, từ tháng 4 năm 2016 đến nay. Trước đây đương sự P có đăng ký tạm trú tại C17/74 ấp 3 xã B, huyện B, ”.

Qua đó cho thấy lời trình bày của ông H về việc khi đến thời hạn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H nhiều lần liên lạc điện thoại và trực tiếp đến địa chỉ thường trú (Phường 16, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) và địa chỉ tạm trú Xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông P nhưng đều không gặp được ông P là có cơ sở để xem xét chấp nhận. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định rằng chính ông P là người có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H và ông P không thể thực hiện được. Tại phiên tòa, ông H chỉ yêu cầu ông P trả lại số tiền đặt cọc 325.000.000 đồng. Do đó nghĩ sẽ buộc ông P phải có trách nhiệm H trả cho ông H một lần số tiền trên N y sau khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 5.800.000 đồng (Năm triệu tám trăm ngàn đồng), phía nguyên đơn đã tạm nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên phía ông P có trách nhiệm H trả chi phí này cho nguyên đơn là phù hợp.

[5]. Về án phí: Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 và 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Khải H .

Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 08/01/2016 giữa ông Nguyễn Khải H và ông Lý Kim P.

Buộc ông Lý Kim P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Khải H số tiền 325.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng), trả một lần N y sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lý Kim P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Khải H số tiền 5.800.000 đồng (Năm triệu tám trăm ngàn đồng).

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

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của người được 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.

3. Về án phí:

- Ông Lý Kim P chịu 16.250.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Khải H 11.400.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0020520 ngày 01/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

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 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.

4. Các 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.

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

Nơi Nhận:

- TAND TP. HCM (1);
- VKSND H.BC (2);
- THADS H.BC (1);
- Các đương sự (2);
- Lưu VP, Hồ sơ (2)

Nguyễn Thị Ngọc Châu