TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 216/2024/DS-ST
Ngày: 18 - 7 - 2024
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 QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc Thanh.

2. Ông Phạm Hồng Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 345/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H , sinh năm 1989 (Có mặt).
Địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.
Người đại diện theo ủy quyền của bà H:
Ông Phan Thế Đ, sinh năm 1998 (Có mặt).
Địa chỉ:A T, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông Hoàng Nguyên T, sinh năm 1976 (Có mặt).
2. Bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1977 (Có mặt).
Cùng địa chỉ: 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Bùi Văn S, sinh năm 1989.
Địa chỉ: A Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.
Người đại diện theo ủy quyền của ông S:
Ông Phan Thế Đ, sinh năm 1998 (Có mặt).
Địa chỉ: A T, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất trình bày :

Ngày 10/9/2022, bà H và ông T, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2860, tờ bản đồ số 3 TDH.1 tại địa chỉ khu phố Đ, phường T, thành phố D, Bình Dương, với diện tích 174m^2, giá chuyển nhượng là 860.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc và giao tiền cho ông T, bà T1 là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 560.000.000 đồng sẽ được giao tiếp khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đều thoả thuận trong thời hạn 04 tháng, nếu ông T và bà T1 không hoàn tất thủ tục sang tên cho bà H, ông S thì ông T và bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường cho bà H, ông S số tiền là 300.000.000 đồng.

Do giấy chứng nhận thửa đất trên của ông T và bà T1 đang thế chấp ở ngân hàng, chưa thể lấy sổ để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thổ nên không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng bà H, ông S được. Hai bên thống nhất đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022, đồng thời ông T và bà T1 cũng đồng ý trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 300.000.000 đồng cho bà H, ông S.

Do hai bên không thống nhất được thời hạn để trả tiền nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả ngay số tiền cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 300.000.000 đồng. Đồng thời tự nguyện tháo dỡ và giao trả mặt bằng cho bị đơn khi nhận được số tiền đặt cọc và bồi thường đặt cọc.

Bị đơn trình bày do kinh tế gặp nhiều khó khăn, hiện nay cũng đang nợ ngân hàng nên bị đơn không có khả năng chi trả ngay một lần. Bị đơn yêu cầu được trả nợ dần, mỗi tháng trả 25.000.000 đồng cho tới khi dứt nợ trong thời hạn 02 năm, bắt đầu từ tháng 07/2024 và đồng ý nhận lại mặt bằng khi nguyên đơn trả.

Tại phiên toà,

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2024; đề nghị Toà án buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng vào ngày 25/8/2024; Số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng sẽ trả mỗi tháng 100.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 9/2024.

Bị đơn trình bày: Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bị đơn sẽ trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng; số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng sẽ được trả trong thời hạn 09 tháng, bắt đầu từ tháng 11/2024.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy các bên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất về chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022, về trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường tương đương giá trị tài sản đặt cọc, thời gian giao, nhận mặt bằng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn về thời hạn trả tiền, do bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc của nguyên đơn đã lâu làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày 25/8/2024 và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, mỗi tháng trả 100.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 09/2024.

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 thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền đặt cọc và bồi thường giá trị đặt cọc, đây là quan hệ pháp luật về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, Giấy ủy quyền số công chứng 001671, quyển số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2024 tại Văn phòng C của bà Trần Thị H ủy quyền cho ông Phan Thế Đ và Giấy ủy quyền số công chứng 01306, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2024 tại Văn phòng C1 của ông Bùi Văn S ủy quyền cho ông Phan Thế Đ tham gia tố tụng tại Toà án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2022 giữa bà Trần Thị H với ông Hoàng Nguyên T, bà Lê Thị Hồng T1 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

[2.1] Xét, hợp đồng đặt cọc giữa các bên có thoả thuận về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của các đương sự và có thoả thuận về bồi thường khoản tiền tương

đương giá trị tài sản đặt cọc. Ngày 10/9/2022, bà H đã đặt cọc và giao tiền cho ông T, bà T1 là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên sau thời hạn 04 tháng, ông T và bà T1 chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông S là do bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng để vay vốn. Tại Toà, các bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022 và bị đơn đồng ý trả lại số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho bà H và ông S. Do các đương sự tự thoả thuận với nhau về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2022, bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc, xét nội dung thoả thuận là sự tự nguyện của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ:

Xét, lời trình bày của bị đơn, hiện nay do hoàn cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn, đồng thời bị đơn vẫn còn nợ ngân hàng nên không có khả năng chi trả một lần cho nguyên đơn. Do vậy, bị đơn đề nghị phương án trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng trong thời hạn 3 tháng, số tiền bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng sẽ trả trong thời hạn 9 tháng, bắt đầu từ tháng 11/2024.

Hội đồng xét xử xét thấy số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã chuyển cho bị đơn vào ngày 10/9/2022, thời gian mà bị đơn giữ số tiền đặt cọc đến nay đã lâu làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn cũng đã có thiện chí cho bị đơn khoảng thời gian hợp lý để bị đơn có thể thực hiện nghĩa vụ. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày 25/8/2024 và số tiền bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng, trong thời hạn 3 tháng, mỗi tháng 100.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 9/2024 là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[3] Về việc giao trả mặt bằng: Do các bên không có tranh chấp về việc giao trả mặt bằng và nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ để giao trả mặt bằng cho bị đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn chưa sử dụng nên cũng đồng ý cho nguyên đơn sử dụng đến khi có yêu cầu. Do vậy, việc nguyên đơn tự nguyện trả lại mặt bằng cho bị đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại Toà, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 07/2024/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2024 của Toà án nhân dân Quận 10 về việc "cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ" theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với ông Hoàng Nguyên T và bà Lê Thị Hồng T1 để có thể thực hiện việc ra nước ngoài thăm cha, mẹ già yếu ở nước ngoài. Xét, ngày 22/5/2024, Toà án ra quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời về việc cấm xuất cảnh đối với bị đơn, tuy nhiên quá trình Toà án giải quyết vụ án, bị đơn đều tham gia và có mặt đầy đủ theo giấy triệu tập của Toà án và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để cấm xuất cảnh đối với bị đơn không còn cần thiết nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với bị đơn theo quy định tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP của Hội

đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ngày 24/9/2020 về hướng dẫn áp dụng một số quy định về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án ,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1.1 Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2022 giữa bà Trần Thị H và ông Hoàng Nguyên T , bà Lê Thị Hồng T1.

1.2 Buộc ông Hoàng Nguyên T và bà Lê Thị Hồng T1 trả số tiền 600.000.000 đồng cho bà Trần Thị H và ông Bùi Văn S, cụ thể:

- Trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, vào ngày 25/8/2024.

- Trả số tiền bồi thường đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, mỗi tháng trả 100.000.000 đồng, bắt đầu từ tháng 09/2024.

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp, thì hàng tháng phải chịu thêm số tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3 Thời hạn giao trả mặt bằng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện tháo dỡ và bàn giao lại mặt bằng cho bị đơn khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng, ông Hoàng Nguyên T và bà Lê Thị Hồng T1 liên đới chịu.

H1 lại cho bà Trần Thị Hợp s tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu) đồng, theo biên lai thu tiền số 0020189 ngày 15/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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, 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. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM,
- VKSND TPHCM;
- VKSND Quận 10,
- Chi cục THADS Quận 10,
- Đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Phương Lan