TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **152**/2018/DS-ST
Ngày: 17-9-2018.
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 – THNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.
Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.
2. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Quách Minh Tuyền-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, tHnh Phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 288/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về "*tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 323/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 277/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số 58 ấp Vĩnh Ân, xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng, tỉnh LO An.

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1961 và bà Lại Thị U**,** sinh năm: 1966.

Cùng địa chỉ: 7/10 ấp 4, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

3.Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

3.1- Ông Nguyễn Phi LO, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 7/10 ấp 4, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 16/6/2018; đến ngày 13/8/2018 thì bị đơn rU lại việc ủy quyền cho ông LO).

3.2-Ông Hoàng Công K, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 179 Hồ Văn Huê, phường 9, quận Phú Nhuận, THnh phố Hồ Chí Minh. (theo giấy ủy quyền ngày 13/8/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 58 ấp Vĩnh Ân, xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng, tỉnh LO An.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 58 ấp Vĩnh Ân, xã Vĩnh Đại, huyện Tân Hưng, tỉnh LO An (hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Trung T trình bày:

Vào ngày 06/5/2017 ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn L, bà Lại Thị U cùng thỏa thuận lập biên nhận đặt cọc về việc mua bán phần nH và đất có diện tích khoảng 170 m^2 thuộc một phần thửa số 707, tờ bản đồ số 51, xã Tân Qúy Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh, với nội dung "hôm nay ông Nguyễn Trung T có đặt cọc 100 triệu đồng, hẹn đến ngày 09/5/2017 hai bên sẽ ra văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh để đặt cọc thêm 300.000.000 đồng và tiến Hnh làm hợp đồng mua bán".

Tiếp theo vào ngày 10/5/2017 ông T và ông L, bà U cùng đến văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh lập vi bằng về việc đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, đúng như thỏa thuận trong biên nhận cọc ngày 06/5/2017. Tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Sau đó ông L, bà U yêu cầu ông T đặt cọc thêm tiền, yêu cầu đặt cọc thêm số tiền là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng, các bên thống nhất ra Phòng công chứng để thỏa thuận về việc đặt cọc thêm tiền.

Ngày 17-7-2017 tại phòng công chứng An Lạc ông T và ông L, bà U cùng thỏa thuận tại phòng công chứng An Lạc với nội dung "mua bán một phần nH ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" đối với ngôi nH số 7/10, tại thửa đất số 707, tờ bản đồ số 51 xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh, có diện tích 173,3 m^2, với giá 4.000.000 đồng/m^2 (thực tế chỉ chuyển nhượng đất, không có nH). Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nêu trên, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 470.000.000 đồng. Số tiền này được trừ vào nghĩa vụ của bên B khi hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên A cam kết trong thời hạn 90 ngày là hoàn tất hồ sơ và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không bán thì phải bồi hoàn gấp ba lần số tiền mà bên B đã đặt cọc".

Ngày 18/7/2017 ông T đã giao đủ số tiền 470.000.000 (bốn trăm bảy mươi triệu) đồng tiền đặt cọc cho ông L, bà U.

Tuy nhiên sau đó ông L và bà U vẫn không thực hiện đúng như cam kết, mặc dù ông có liên hệ nhiều lần thì ông L, bà U nói rằng cần thêm tiền để lập bản vẽ và kiểm tra nội nghiệp, ông L bà U yêu cầu ông T đặt thêm tiền cọc để lập bản vẽ, cụ thể ông L, bà U yêu cầu ông T đặt cọc thêm số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

Ngày 24-10-2017 ông T và ông L, bà U cùng lập biên bản thỏa thuận với nội dung "ông L, bà U yêu cầu bên B ứng tiếp số tiền cọc là 4.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục đo vẽ và duyệt nội nghiệp. Tổng cộng ông L, bà U đã nhận tiền cọc là 474.000.000 đồng và ông L, bà U cam kết sau 14 ngày sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ

và duyệt nội nghiệp. Nếu sau thời hạn này bên ông L, bà U vẫn chưa hoàn tất thì bên ông L, bà U phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc".

Sau thời hạn thỏa thuận thì ông T có liên hệ với ông L, bà U hỏi sao không ra ký hợp hợp chuyển nhượng, thì ông L, bà U hứa hẹn và trốn tránh trách nhiệm, đến đầu năm 2018 thì ông L, bà U báo cho ông biết là chưa làm xong bản vẽ, nhưng không trả lại tiền cọc cho ông mà cứ hứa hẹn hết ngày này qua ngày khác và không có thiện chí trả lại tiền cho ông.

Tại buổi hòa giải ngày 27/6/2018 ông Nguyễn Phi LO là đại diện cho ông L, bà U đề nghị trả lại số tiền đã nhận cọc và bồi thường thêm 80.000.000 đồng, ông T không đồng ý.

Tại buổi hòa giải ngày 16/7/2018 ông T có thiện chí hòa giải nên chỉ yêu cầu ông L, bà U phải trả cho ông tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng, bao gồm cả tiền cọc và tiền phạt. Tuy nhiên ông Nguyễn Phi LO chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 474.000.000 đồng và không có bồi thường cho ông một đồng nào.

Nay ông thấy bên ông L, bà U vi phạm thỏa thuận, là người có lỗi và không có thiện chí giải quyết hậu quả, nên ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy thỏa thuận ngày 24-10-2017 giữa ông và ông L, bà U . Buộc ông L, bà U chịu phạt gấp ba lần số tiền đã nhận cọc. Cụ thể là 474.000.000 đồng x 3 = 1.422.000.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H thì cũng có yêu cầu giống với yêu cầu của ông.

Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác và không yêu cầu đưa thêm ai vào tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Phi LO trình bày:

Ông Nguyễn Phi LO xác nhận vào ngày 12 tháng 5 năm 2008 ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 913/2008/UB-GCN. Với diện tích là 1500 m^2, nH có diện tích 188,1 m^2. NH và đất không ai tranh chấp.

Do cần tiền nên vào các ngày 06/5/2017, 10/5/2017, 17/7/2017 và ngày 24/10/2017 ông L và bà U có ký hợp đồng, thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T phần đất 173,3 m^2 thửa số 707, tờ bản đồ số 51, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh và một phần nH số 7/10 ấp 4, xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng nH, đất là 692.000.000 đồng. Ông L và bà U đã nhận đủ tiền đặt cọc của ông T số tiền đặt cọc là 474.000.000 đồng.

Tại biên bản thỏa thuận giữa ông T và ông L, bà U vào ngày 24/10/2017 thì các bên đã thống nhất ông L và bà U đã nhận tiền cọc của ông T là 474.000.000 đồng, ông L và bà U cam kết sau 14 ngày sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ và duyệt nội nghiệp của Phòng Tài nguyên và Môi trường và ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên. Nếu sau thời hạn này bên ông L, bà U vẫn chưa hoàn tất thì bên ông L, bà U phải bồi hoàn cho ông T gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Theo thỏa thuận thì "nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không tiến Hnh bán nH ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì

bên A sẽ bồi hoàn cho bên B gấp ba số tiền mà bên B đã đặt cọc". Ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông T là 474.000.000 đồng.

Trong tất cả các thỏa thuận có nội dung là diện tích nH là 24m^2. Tuy nhiên thực tế là không bán nH, mà chỉ có đất, chúng tôi biết rõ việc này và đồng ý, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U, bà L cập nhật sai vị trí phần nH xây dựng. Ông khẳng định các bên chỉ chuyển nhượng cho nhau là 173,3 m^2 đất trống, không có nH.

Tại bản tự khai ngày 18/6/2018 ông thừa nhận ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U là người hoàn toàn có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng và ông xin trả lại số tiền đã nhận cọc là 474.000.000 đồng và trả thêm 80.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó ông đổi ý.

Nguyên nhân do ông L và bà U không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do không kiểm tra nội nghiệp được. sau khi không thực hiện được thì ông L và bà U chưa thể trả tiền cho ông T được, vì ông bà đã dùng số tiền đặt cọc vào việc khác.

Ông xác nhận ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U hoàn toàn không có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng. Tuy nhiên ông L và bà U sẽ có trách nhiệm đối với số tiền đặt cọc đã nhận. Ông xin trả lại số tiền đã nhận cọc là 474.000.000 đồng. Ông không đồng ý với mức phạt theo thỏa thuận các bên đã ký giữa ông L, bà U vì hiện tại gia đình rất khó khăn.

Ông Nguyễn Phi LO là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U xác nhận lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là hoàn toàn không do ông L và bà U, tuy nhiên ông xin chịu trách nhiệm và trả lại số tiền đã nhận cọc là 474.000.000 đồng. Đồng ý hủy các hợp đồng, thỏa thuận đặt cọc. Ông không đồng ý với mức phạt theo thỏa thuận các bên đã ký giữa ông L, bà U vì hiện tại gia đình rất khó khăn.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Hoàng Công K trình bày:

Ông Hoàng Công K xác nhận giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lại Thị U và ông Nguyễn Trung T có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L và bà U đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông T là 474.000.000 đồng.

Ông đề nghị ông Nguyễn Trung T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phía bị đơn đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 474.000.000 đồng và trả thêm 80.000.000 đồng. Nếu ông T không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử xử theo quy định pháp luật.

Ông K khẳng định ông L và bà U không có lỗi trong việc không thể thực hiện được cam kết. Lỗi do khách quan, mà cụ thể do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh chậm kiểm tra nội nghiệp, duyệt bản vẽ.

Do ông L và bà U không có lỗi nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiến Hnh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông K đề nghị Tòa án triệu tập công ty TNHH Đo đạc- thiết kế Liên THnh và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến Hnh tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

-Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của đại diện bị đơn đưa công ty TNHH Đo đạc- thiết kế Liên THnh và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

-Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ, yếu tố lỗi và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T.

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 tố tụng:**

[1.1] Ông Nguyễn Trung T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U bồi thường theo thỏa thuận. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2].Ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U cư trú tại huyện Bình Chánh, THnh Phố Hồ Chí Minh và bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Ngày 16/6/2018 ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U ủy quyền cho ông Nguyễn Phi LO tham gia tố tụng tại tòa. Đến ngày 13/8/2018 thì ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U đơn phương chấm dứt việc ủy quyền cho ông Nguyễn Phi LO và ủy quyền cho ông Hoàng Công K tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền lập ngày 13/8/2018) và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Ông Hoàng Công K là đại diện bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập Công ty TNHH đo đạc-thiết kế Liên THnh tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, với mục đích xác nhận đúng diện tích mà bên công ty đã đo vẽ và lý do bản vẽ chậm kiểm tra nội nghiệp. Xét yêu cầu này là không cần thiết, vì tại

bản vẽ do công ty TNHH đo đạc-thiết kế Liên THnh lập ngày 12-02-2018 và sự thừa nhận của các đương sự thì diện tích đúng như các bên đã thỏa thuận, đồng thời tại Công văn số 2340/VPĐK-CNBC ngày 30-8-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai THnh phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh đã trả lời rõ ràng. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

[1.5] Ông Hoàng Công K là đại diện bị đơn có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại Công văn số 2340/VPĐK-CNBC ngày 30-8-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai THnh phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh đã trả lời rõ ràng. Do đó Hội đồng xét xử không thiết phải đưa Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng nên không chấp nhận yêu cầu này.

[**2**]. **Về nội dung**:

[2.1].Căn cứ đơn khởi kiện, văn bản thỏa thuận, các bản tự khai, biên bản hòa giải thì các đương sự đều xác nhận đây là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong tất cả các thỏa thuận có nội dung là diện tích nH là 24m^2. Tuy nhiên thực tế là không bán nH, mà chỉ có đất, các đương sự biết rõ việc này và đồng ý, vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà U cập nhật sai vị trí phần nH xây dựng. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp.

[2.2].Các đương sự chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" đối với số tiền đặt cọc là 474.000.000 đồng và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận. Do đó, Tòa án không cần thiết phải tiến Hnh xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá.

[2.3]. Xét phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thuộc thửa 707, tờ bản đồ số 51 (BĐĐC) xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 913/2008/UB-GCN ngày 12/5/2008 cho ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U.

[2.4].Ngày 06/5/2017 ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn L, bà Lại Thị U cùng thỏa thuận lập biên nhận đặt cọc về việc mua bán phần nH và đất có diện tích khoảng 170 m^2 thuộc một phần thửa số 707, tờ bản đồ số 51, xã Tân Qúy Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh, với nội dung "Hôm nay ông Nguyễn Trung T có đặt cọc 100 triệu đồng, hẹn đến ngày 09/5/2017 hai bên sẽ ra văn phòng Thừa phát lại huyện Bình Chánh để đặt cọc thêm 300.000.000 đồng và tiến Hnh làm hợp đồng chuyển nhượng".

[2.5]. Ngày 10/5/2017 ông T và ông L, bà U cùng đến văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh lập vi bằng về việc đăt cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng, đúng như thỏa thuận trong biên nhận cọc ngày 06/5/2017. Tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

[2.6]. Ngày 17-7-2017 tại phòng công chứng An Lạc ông T và ông L, bà U cùng thỏa thuận tại phòng công chứng An Lạc với nội dung "mua bán một phần

nH ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất" đối với ngôi nH số 7/10, tại thửa đất số 707, tờ bản đồ số 51 xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh, có diện tích 173,3 m^2, với giá 4.000.000 đồng/m^2 . Để đảm bảo cho việc mua bán nêu trên, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 470.000.000 đồng. Số tiền này được trừ vào nghĩa vụ của bên B khi hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên A cam kết trong thời hạn 90 ngày là hoàn tất hồ sơ và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không bán thì phải bồi hoàn gấp ba lần số tiền mà bên B đã đặt cọc".

[2.7].Ngày 18/7/2017 ông T đã giao đủ số tiền 470.000.000 (bốn trăm bảy mươi triệu) đồng tiền đặt cọc cho ông L, bà U.

[2.8].Ngày 24-10-2017 ông T và ông L, bà U cùng lập biên bản thỏa thuận với nội dung "Ông L, bà U yêu cầu bên B ứng thêm số tiền đặt cọc là 4.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục đo vẽ và duyệt nội nghiệp. Tổng cộng ông L, bà U đã nhận tiền cọc là 474.000.000 đồng và ông L, bà U cam kết sau 14 ngày sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ và duyệt nội nghiệp. Nếu sau thời hạn này bên ông L, bà U vẫn chưa hoàn tất thì bên ông L, bà U phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc".

[2.9].Từ những căn cứ và nhận định tại [2.4], [2.5], [2.6], [2.7], [2.8] và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Trung T đã đặt cọc số tiền 474.000.000 đồng và ông L, bà U đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 474.000.000 đồng.

[2.10].Xét Văn bản thỏa thuận ngày 17/7/2017 tại Văn phòng công chứng An Lạc, ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U có cam kết với nội dung "*Trong thời hạn chậm nhất là 90 ngày bên A sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ và đáp ứng đầy đủ các điều kiện cần thiết để mua bán một phần nH ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên….Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không tiến Hnh bán nH ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp ba số tiền mà bên B đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên B không tiếp tục mua, nhận chuyển nhượng nH ở và quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nêu trên thì bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A*".

Theo nội dung thỏa thuận của ông L, bà U thì đến ngày 17/10/2017 là đủ 90 ngày các bên A phải hoàn tất thủ tục để tiến Hnh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông L và bà U đã không thực hiện đúng như đã thỏa thuận.

Theo nội dung cam kết, thỏa thuận nêu trên thì có 02 căn cứ làm phát sinh trách nhiệm bồi thường tiền cọc:

+ "*Nếu quá thời hạn nêu trên*". (cam kết về mặt thời gian).

+ "*Bên A thay đổi ý không tiến Hnh bán nH*".

Qua đó thể hiện bên A đã vi phạm về thời hạn theo thỏa thuận.

[2.11]. Xét biên bản thỏa thuận ngày 24/10/2017 có nội dung "*Tổng cộng ông L, bà U đã nhận tiền cọc là 474.000.000 đồng, ông L, bà U cam kết 14 ngày sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ và duyệt nội nghiệp. Nếu quá thời hạn này bên ông L, bà U vẫn chưa hoàn tất thì ông L, bà U phải bồi hoàn cho bên ông T gấp 3 lần số tiền đã đặt cọc*". Tuy nhiên sau 14 ngày như cam kết thì ông L, bà U vẫn không

hoàn tất thủ tục đo vẽ và kiểm tra nội nghiệp. Như vậy ông L và bà U lại tiếp tục vi phạm thỏa thỏa thuận về mặt thời gian, không thực hiện đúng như cam kết.

[2.12].Ngày 04/8/2018 đại diện nguyên đơn cung cấp cho Tòa án Công văn số 2340/VPĐK-CNBC ngày 30-8-2018 về việc kiểm tra nội nghiệp bản vẽ sơ đồ nH, đất của ông/bà Nguyễn Thị L do công ty TNHH ĐĐ-TK-XD Hưng Phát lập.

Xét Công văn trên Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12-02-2018 công ty TNHH ĐĐ-TK-XD Hưng Phát mới lập xong bản vẽ theo hợp đồng số 00351/2018. Theo văn bản thỏa thuận ngày 17/7/2017 tại Văn phòng công chứng An Lạc, ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U có cam kết "*Trong thời hạn chậm nhất là 90 ngày bên A sẽ hoàn tất thủ tục đo vẽ và đáp ứng đầy đủ các điều kiện cần thiết để mua bán một phần nH ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên….Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không tiến Hnh bán nH ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp ba số tiền mà bên B đã đặt cọc…*" về thời hạn thì đến ngày 17/10/2017 là hết hạn 90 ngày theo thỏa thuận nhưng bên ông L, bà U vẫn không tiến Hnh việc đo đạc, vì căn cứ vào bản vẽ cũng như công văn nêu trên thì đến ngày 12 tháng 02 năm 2018 công ty TNHH đo đạc- thiết kế- xây dựng Hưng Phát mới tiến Hnh lập xong bản vẽ. Trước đó ngày 24/10/2017 bị đơn tiếp tục nhận thêm tiền cọc và cam kết 14 ngày là hoàn thiện bản vẽ kiểm tra nội nghiệp, có nghĩa là chưa lập bản vẽ nhưng vẫn hứa hẹn, cam kết để nhận thêm tiền cọc. Qua đó thể hiện ông L, bà U đã cố ý vi phạm thỏa thuận về mặt thời gian theo cam kết.

Đúng ra sau khi nhận tiền theo thỏa thuận ngày 17/7/2017 thì ông L, bà U phải tiến Hnh làm thủ tục, tiến Hnh lập bản vẽ để kịp và đúng với thời gian mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên đến ngày 12-02-2018 thì bản vẽ mới được lập bởi công ty TNHH đo đạc- thiết kế- xây dựng Hưng Phát. Việc chậm lập bản vẽ này do lỗi của ông L, bà U nên đã vi phạm về thời gian mà các bên đã thỏa thuận.

[2.13].Tại bản tự khai ngày 18/6/2018 và biên bản hòa giải ngày 27/6/2018 ông Nguyễn Phi LO là đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận lỗi làm cho các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do ông L, bà U, ông xin chịu trách nhiệm và trả lại số tiền đã nhận cọc là 474.000.000 đồng và trả thêm cho ông T 80.000.000 để bù đắp thiệt thòi. Ông LO đồng ý hủy các thỏa thuận về đặt cọc. Tuy nhiên, tại các buổi hòa giải sau thì ông thay đổi ý kiến, không thừa nhận là có lỗi và không đồng ý bồi thường.

[2.14]. Bị đơn cho rằng ngày 25-5-2017 có lập bản vẽ và nộp Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, THnh phố Hồ Chí Minh để kiểm tra nội nghiệp, nhưng không đủ điều kiện nên không thể kiểm tra nội nghiệp được, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì về việc này. Do đó không có cơ sở cho rằng việc các bên không thực hiện được là do lỗi do khách quan.

[2.15]. Xét nguyên nhân lỗi làm cho các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng được là do ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U không thực hiện đúng cam kết trong các văn bản thỏa thuận, vi phạm về mặt thời gian mà các bên đã thỏa thuận.

[2.16]. Do ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U là người có lỗi không thể hoàn tất bản vẽ kiểm tra nội nghiệp để tiến Hnh ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 17-7-2017 và biên bản thỏa thuận ngày 24-10-2017 Hội đồng xét xử xét thấy ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận và theo qui định tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.17].Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận là 474.000.000 đồng x 3 = 1.422.000.000 (một tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3].Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Trung T được chấp nhận toàn bộ nên ông T không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 328, 357, 364, 401, 418, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T.

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận 474.000.000 x 3 = 1.422.000.000 (một tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy các thỏa thuận lập ngày 06/5/2017; 10/5/2017; 17/7/2017 và ngày 24/10/2017 giữa ông Nguyễn Trung T và ông Nguyễn Văn L, bà Lại Thị U.

Các bên thực hiện việc giao và nhận tiền tại cơ quan Thi Hnh án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Văn L, bà Lại Thị U chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông L, bà U còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L và bà Lại Thị U liên đới chịu 54.660.000 (năm mươi tư triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 của Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật thi Hnh án dân sự. Thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Ngọc Chiến