

**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: 419/2020/DS-ST
Ngày: 21 - 12 -2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
để 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 Phạm Thị Hồng Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh
2. Bà Phạm Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 645/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 338/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên Tòa số: 345/2020/QĐST-DS ngày 12/11/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số: 08/2020/QĐST-DS ngày 30/11/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị L, sinh năm: 1950.

Địa chỉ: Số 20/B34, đường 3/2, phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L: Ông Trần Anh D, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 140/1 Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh Đ, sinh năm: 1977 và bà Phạm Phùng Trúc M, sinh năm: 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 9/8/1 đường H, Tổ 9, ấp Đ, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L là ông Trần Anh D trình bày:**

Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M là chủ sử dụng thửa đất số 488, tờ bản đồ số 15, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 640m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: B0575017 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/5/2013 (nay viết tắt là thửa đất số 488).

Ngày 23/3/2019, ông Đ và bà M có ký hợp đồng hứa chuyển nhượng thửa đất 488 cho bà Huỳnh Thị L. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết, vợ chồng ông Đ, bà M sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L với giá 700.000.000đồng. Bà L đã đặt cọc đủ số tiền 700.000.000đồng bằng với giá trị chuyển nhượng đất. Tại Điều 3.1 của Hợp đồng đã ghi: *“Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất đúng như hiện trạng nêu trên cho bên B, khai thác sử dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ nhà và đất trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận đủ số tiền cọc”*. Tuy nhiên, đến nay mặc dù đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông Đ, bà M không tiến hành bàn giao nhà đất như thỏa thuận cho bà L.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng về đặt cọc để đảm bảo quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2019 giữa bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M.

- Buộc ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị L số tiền đặt cọc 700.000.000đồng và chịu phạt vi phạm hợp đồng 1.400.000.000đồng. Tổng cộng hai khoản là 2.100.000.000đồng.

*** Tại các bản khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M trình bày:**

Vợ chồng tôi xác nhận ký hợp đồng hứa chuyển nhượng thửa đất 488 cho bà Huỳnh Thị L như bà L trình bày. Tuy nhiên, do lúc này vợ chồng tôi làm ăn thua lỗ, bà L buộc vợ chồng tôi phải chịu trách nhiệm với những khoản vay của những người mà vợ chồng tôi đã bảo lãnh để vay tiền của bà L nên mới đồng ý ký hợp đồng hứa chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất 448 vợ chồng tôi đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thu T (việc tranh chấp được

ghi nhận tại Điều 2.1 của hợp đồng đã ghi: *Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu đang bị tranh chấp với bà T- có hợp đồng ủy quyền đính kèm*). Tuy nhiên, bà L vẫn cương quyết yêu cầu vợ chồng tôi ký kết hợp đồng. Hiện nay, thửa đất 488 bà Nguyễn Thị Thu T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 581760 ngày 06/8/2020. Nên nay, bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi hoàn trả 700.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc 1.400.000.000đồng thì vợ chồng tôi chỉ đồng ý hoàn trả 700.000.000đồng đã nhận, không đồng ý bồi thường tiền cọc với số tiền 1.400.000.000đồng. Vì hai vợ chồng Tôi không có vi phạm hợp đồng với bà L mà do bà L biết được nguồn gốc đất này đang bị tranh chấp mà bà L vẫn mua nên vợ chồng Tôi là người không có lỗi nên không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Tại phiên Tòa, bà M và ông Đ đồng ý trả số tiền 700.000.000đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 2.000.000đồng cho đến khi trả hết số tiền nêu trên và không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 1.400.000.000đồng.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C:**

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015; các Điều 117, 328, 422, 427 BLDS năm 2015; khoản 1 Mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L là ông Trần Anh D vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ

Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông D.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2019 giữa Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M, buộc ông Đ bà M phải hoàn trả tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M hiện đang cư trú tại xã Tân Phú Trung, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L, Hội đồng xét xử, xét thấy:

Bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M cùng xác định có ký “hợp đồng hứa chuyển nhượng” quyền sử dụng thửa đất số 488 vào ngày 23/3/2019, bà L đã đặt cọc 700.000.000đồng và bà M, ông Đ đã nhận đủ số tiền này, tại thời điểm ký kết các bên đều biết việc thửa đất 488 đang bị tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thu T được ghi trong hợp đồng tại Điều 1.2 như sau: *“Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu tranh đang bị tranh chấp với bà T- có hợp đồng ủy quyền đính kèm”*. Đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hiện nay, thửa đất 488 bà T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà N đã được UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CV 581760 ngày 06/8/2020. Do đó, việc bà L yêu cầu hủy “hợp đồng hứa chuyển nhượng” lập ngày 23/3/2019 và buộc ông Đ, bà M phải hoàn trả số tiền đặt cọc 700.000.000đồng đã nhận của bà L là đúng pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị L buộc ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M phải chịu phạt cọc với số tiền 1.400.000.000đồng thì như đã nhận định ở trên, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà L đã biết việc thửa đất 488, đang bị tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thu T nhưng bà L vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Đây là sự tự nguyện của bà L nên nay bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác dẫn đến ông Đ, bà M không thể thực hiện được đúng cam

kết như hợp đồng là lỗi của cả hai bên. Vì vậy, yêu cầu phạt cọc của bà L là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà M và ông Đ yêu cầu xin trả dần số tiền 700.000.000đồng, mỗi tháng trả 2.000.000đồng cho đến khi hết số tiền nêu trên nhưng không được sự đồng ý của nguyên đơn nên yêu cầu của bà M và ông Đ không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M phải chịu 32.000.000đ tiền án phí đối với phần yêu cầu của bà L được Hội đồng xét xử chấp nhận .

Bà Huỳnh Thị L, sinh năm: 1950 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo qui định của pháp luật.

[5] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị L.

- Hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng lập ngày 23/3/2019 giữa bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M.

- Buộc ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả bà Huỳnh Thị L số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Thi hành một lần ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền

phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị L về việc buộc ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M phải chịu phạt cọc với số tiền 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) theo hợp đồng hứa chuyển nhượng lập ngày 23/3/2019 giữa bà Huỳnh Thị L và ông Huỳnh Thanh Đ, bà Phạm Phùng Trúc M.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Thanh Đ và bà Phạm Phùng Trúc M phải cùng chịu 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật.

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

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.

3. Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Phạm Thị Hồng Ngọc