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

Bản án số: 61/2018/DS-ST
Ngày: 27 - 02 - 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 CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trịnh Minh Đức

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Nguyễn Ngọc Long

2.Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

***-Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Sơn Hà, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2018/QĐXXST-DS ngày 11/01/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 34/2018/QĐST-DS ngày 02/02/2018 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Lê Thị M. (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 687/32/17 đường LLQ, Phường 10, Quận T, Thành phố H.

-Bị đơn: Ông Trương Văn N. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 55 đường số 112 ấp 3A, xã T, huyện C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+Tại đơn khởi kiện ngày 24/4/2017, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:

Ngày 02/3/2017, bà M và ông N có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc như sau: Ông N chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 166m^2 thuộc thửa số 548 tờ bản đồ số 07 tọa lạc xã H, huyện C, Thành phố H với giá 500.000.000đ(năm trăm triệu đồng), đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị O. Ngay ngày ký hợp đồng, ông

N đã nhận của bà M số tiền cọc 100.000.000đ(một trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận ngày 15/3/2017 sẽ làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, bà M sẽ giao đủ số tiền còn lại của hợp đồng cho ông N. Tuy nhiên, ngày 15/3/2017 ông N không đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với bà M mặc dù bà M có liên lạc với ông N nhưng không được nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thành, phía ông N đã trả lại cho bà M được số tiền 30.000.000đ(ba mươi triệu đồng) còn lại 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) cho đến nay ông N chưa thực hiện trả cho bà M. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N có hứa sẽ cung cấp cho bà M giấy ủy quyền của bà O ủy quyền cho ông N toàn quyền quyết định diện tích đất chuyển nhượng cho M nhưng đến nay bà M không nhận được giấy ủy quyền này.

Bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 giữa bà M với ông N.

-Buộc ông N trả cho bà M số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 là 70.000.000đ(bảy mươi triệu đồng), thi hành ngay khi quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

+Đối với bị đơn ông Trương Văn N:

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ ông Trương Văn N đến Tòa án cung cấp lời khai, tham dự phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, tham dự phiên tòa nhưng ông N không đến Toà án, không có lý do nên đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên; bị đơn ông Trương Văn N vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, tuy nhiên Tòa án đã vi phạm thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu; việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện việc khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M là có căn cứ trên cơ sở hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông N ngày 02/3/2017, tại hợp đồng này đã vi phạm về hình thức và nội dung vì không thể hiện đất giao dịch chuyển nhượng có vị trí ở đâu, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ông N giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M nhưng không có chứng cứ chứng minh ông N có quyền chuyển nhượng; do đó hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông N ngày 02/3/2017 là vô hiệu. 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị M khởi kiện tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn N trả cho bà M số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc giữa bà M và ông N ngày 02/3/2017, số tiền là 70.000.000đ(bảy mươi triệu đồng), đây là quan hệ tranh chấp "hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Bị đơn ông Trương Văn N cư trú tại huyện C, Thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét sự vắng mặt của bị đơn ông Trương Văn N:

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ ông Trương Văn N đến Tòa án cung cấp lời khai, chứng cứ và tham dự phiên họp và hòa giải, tham dự phiên tòa nhưng ông Trương Văn N không đến Toà án, không có lý do; căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Trương Văn N.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn bà M đã cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình; đối với bị đơn ông N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên được xem bị đơn ông N từ bỏ nghĩa vụ chứng minh theo qui định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn bà M cung cấp để xét xử vụ án.

Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 thể hiện ông N chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 166m^2 thuộc thửa số 548 tờ bản đồ số 07 với giá tiền là 500.000.000đ(năm trăm triệu đồng), ngày 02/3/2017 bà M giao tiền cọc cho ông N 100.000.000đ(một trăm triệu đồng), ngày 15//3/2017 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng, bà M giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 cho ông N. Mặc dù bà M khai khi giao dịch chuyển nhượng đất, bà M biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị O nhưng ông N có hứa sẽ cung cấp cho bà M giấy ủy quyền của bà O ủy quyền cho ông N toàn quyền quyết định diện tích đất chuyển nhượng cho M, tuy nhiên bà M không cung cấp được chứng cứ giấy ủy quyền giữa ông N và bà O, song song đó hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 không thể hiện đất giao dịch chuyển nhượng có vị trí ở đâu, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ông N giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M nhưng không có chứng cứ chứng minh ông N có quyền chuyển nhượng theo qui định tại Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà

M với ông N đã bị vô hiệu tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc ngày 02/3/2017 theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét việc giao nhận tiền cọc giữa bà M đối với ông N, căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 thể hiện ngay ngày ký hợp đồng, bà M đã giao cho ông N số tiền cọc 100.000.000đ(một trăm triệu đồng), trong quá trình Tòa án giải quyết, bà M khai đã được phía ông N trả 30.000.000đ(ba mươi triệu đồng), còn lại 70.000.000đ(bảy mươi triệu đồng), như nhận định nêu trên, hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 bị vô hiệu nên buộc ông N phải trả lại cho bà M số tiền cọc còn lại 70.000.000đ(bảy mươi triệu đồng) là phù hợp Điều 131, 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà M đối với ông N là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 6 Luật phí và lệ phí năm 2015, 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.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân nhân huyện Củ Chi phát biểu về việc quá trình thụ lý đơn khởi kiện, quá trình thực hiện thủ tục tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi hội đồng xét xử nghị án, thái độ chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia vụ án đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên Thẩm phán đã vi phạm thời gian chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu; về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở nên ghi nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 119, 122, 123, 131, 274, khoản 1 Điều 275, Điều 280, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 6 Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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 bà Lê Thị M đối với ông Trương Văn N.

-Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 giữa bà Lê Thị M đối với ông Trương Văn N vô hiệu.

-Buộc ông Trương Văn N có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị M số tiền cọc còn lại của hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2017 là 70.000.000đ(bảy mươi triệu đồng), thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Văn N chậm thi hành hoặc không thi hành, thì phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Các đương sự tự nguyện thi hành hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành.

2.Án phí DS-ST: 3.500.000đ(ba triệu năm trăm ngàn đồng) ông Trương Văn N phải chịu.

Hoàn trả cho bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000đ(hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006551 ngày 05/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

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 thoả 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.Bà Lê Thị M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Trương Văn N vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
-TAND TP.HCM;
-VKSND huyện Củ Chi;
-THADS huyện Củ Chi;
-Các đương sự;
-Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Trịnh Minh Đức