

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 458/2017/DS-ST

Ngày: 27/9/2017

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hiền Lũy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Mai Hương
2. Ông Chu Mạnh Tường

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyên Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2017/TLST-DS ngày 10/4/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 553/2017/QĐXXST-DS ngày 18/8/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 363/2017/QĐST-DS ngày 11/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1958

Địa chỉ: số nhà 15 Đường số V, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Phan Thị Minh C, sinh năm: 1977

Địa chỉ: số nhà 35 B đường M, Khu phố N, phường P, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 3 năm 2017 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

Ngày 15/4/2016 bà và bà Phan Thị Minh C đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung thỏa thuận bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 315 m², thuộc một phần thửa 6, 8, 39, tờ bản đồ số 10, 57 tại địa chỉ phường P, quận Z, Thành phố Hồ Chí

Minh với giá 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng, còn lại 2.000.000.000 đồng sẽ giao đủ sau khi bà được công nhận là chủ sử dụng thửa đất (đăng bộ sang tên). Trường hợp đất thuộc quy hoạch thì bà C phải trả lại tiền đặt cọc và nếu đôi ý không bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, nếu bà không mua sẽ mất tiền đặt cọc. Thời điểm ký hợp đồng bà C đang nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thoả thuận ngày 17/8/2016 (ngày bà C nhận giấy chứng nhận) sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo đúng quy định. Sau đó bà được bà C thông báo việc cấp giấy chứng nhận bị chậm trễ và bà đồng ý kéo dài thời gian ký kết hợp đồng. Đến nay bà C đã chuyển nhượng đất cho người khác nên bà yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất, yêu cầu bà C hoàn trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường (phạt cọc) 300.000.000 đồng vì bà C đã vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 5 năm 2017 và lời trình bày của bị đơn bà Phan Thị Minh C:

Việc thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc đúng như bà T trình bày. Hai bên thống nhất ngày 17/8/2016 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng do thời gian này bà chưa nhận được giấy chứng nhận nên không thực hiện được. Ngày 22/9/2016 khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã thông báo cho bà T biết và đề nghị bà T ký hợp đồng nhưng bà T đưa ra nhiều lý do để trì hoãn việc ký hợp đồng. Đến tháng 3/2017 bà T vẫn trả lời chưa có đủ tiền nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác, sau đó bà T có yêu cầu bà hoàn trả tiền đặt cọc nhưng bà chưa có tiền nên chưa trả. Bà đồng ý hoàn trả cho bà T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng nhưng hiện tại bà chưa có tiền nên đề nghị hoàn trả vào tháng 12/2017. Không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc vì bà T đã cố tình kéo dài thời gian ký hợp đồng gây thiệt hại cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Tòa án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại

Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất tọa lạc tại quận Thủ Đức nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất về việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và đồng ý hủy hợp đồng, tuy nhiên có tranh chấp đối với số tiền bồi thường (phạt cọc). Để xem xét yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử cần xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đất đang chờ Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận nên mới thỏa thuận ngày 15/8/2016 là ngày bị đơn được cấp giấy chứng nhận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Như vậy thỏa thuận giữa các bên là giao dịch dân sự có điều kiện, việc chuyển nhượng sẽ được tiến hành khi bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù thỏa thuận ngày ký kết hợp đồng là ngày 15/8/2016, tuy nhiên trong quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận, bản vẽ đất có sai sót nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bị đơn tiến hành đo đạc lập bản vẽ mới đã làm chậm trễ việc cấp giấy chứng nhận, dẫn đến hai bên không thể ký kết hợp đồng vào thời gian đã thỏa thuận. Đây là lý do khách quan và nguyên đơn đã đồng ý chờ bị đơn được cấp giấy chứng nhận sẽ ký hợp đồng. Ngày 22/9/2016, bị đơn đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất số CD 175036, công nhận toàn bộ diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do bị đơn không chứng minh được đã thông báo cho nguyên đơn về việc được cấp giấy chứng nhận cũng như thời gian ký kết hợp đồng nên không có cơ sở xem xét đối với đề nghị của bị đơn cho rằng việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn. Do sau khi được cấp giấy chứng nhận, bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác, bị đơn đã làm thay đổi nội dung thỏa thuận, không tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn nên bị đơn có lỗi. Theo thỏa thuận tại Điều III của hợp đồng thì ngoài việc hoàn trả tiền đặt cọc, bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn bằng số tiền đã đặt cọc.

Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức là phù hợp, có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc” đối với bà Phan Thị Minh C;

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T và bà Phan Thị Minh C ký kết ngày 15/4/2016;

Bà Phan Thị Minh C có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí sơ thẩm:

Bà Phan Thị Minh C phải chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015145 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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, 7a và Điều 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”.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Thủ Đức;
- CCTHADS Q.Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ

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

(đã ký)

Cao Thị Hiền Lũy

