

Bản án số: 13/2019/DS-ST

Ngày: 26-4-2019

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 2, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Thanh Xuân

2/ Bà Võ Thị Thanh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 10 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 23/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2019/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 15, đường Phan Đình Phùng, Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh S, sinh năm 1986, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2017) – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ thường trú: Ấp 7, xã E, huyện F, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Số 23B, đường A, Khu phố B, phường C, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H.

Ông S có đơn xin vắng mặt, bà T vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp ngày 08/8/2017 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hoàng L có người đại diện hợp pháp là ông Lê Thanh S trình bày:

Ngày 01/6/2012, ông Phạm Hoàng L và bà Nguyễn Thanh T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 405,3m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00390 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/9/2006 cho bà Nguyễn Thanh T với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Theo nội dung hợp đồng, ông L đặt cọc cho bà T 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng; thời hạn chuyển nhượng 36 tháng kể từ ngày đặt cọc, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng đồng thời ông L có trách nhiệm giao tiếp cho bà T số tiền còn lại 4.900.000.000 (Bốn tỷ chín trăm triệu) đồng và bà T có trách nhiệm bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho ông L.

Đến thời hạn ngày 01/6/2015, ông L đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng bà T vẫn cố tình né tránh không thực hiện, do đó ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn – bà Nguyễn Thanh T vắng mặt tại tất cả các buổi cung cấp lời khai, phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa nên Tòa án không biết được ý kiến của bà Tuyền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Hoàng L về việc bà Nguyễn Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 405,3m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại địa chỉ Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00390 ngày 15/9/2006 cho bà Nguyễn Thanh T theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc các bên ký kết ngày 01/6/2012

Giành quyền khởi kiện cho ông Phạm Hoàng L đối với việc yêu cầu bà Nguyễn Thanh T trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và việc bồi thường tiền cọc do không tiếp tục thực hiện hợp đồng thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, kiểm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thẩm quyền: Nguyên đơn – ông Phạm Hoàng Long khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thanh T, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bất động sản tọa lạc tại địa chỉ Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân Quận 2 có tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia phiên tòa sơ thẩm là thuộc trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Thanh S đã có bản tự khai và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thanh T vắng mặt không có lý do. Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn là bà Nguyễn Thanh T bao gồm: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự đến Tòa để trình bày lời khai, Thông báo về phiên họp kiểm tra và giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập đương sự đến Tòa để tham gia hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập đương sự đến Tòa để nghe xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập đương sự đến Tòa để nghe xét xử lần 2 theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong tất cả những lần Tòa tổng đạt văn bản tố tụng kể từ khi vụ án được thụ lý vào ngày 09/10/2017, bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, áp dụng khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Phạm vi giải quyết vụ án: Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Theo biên bản ghi nhận sự việc về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/12/2017 và ngày 28/3/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có biên bản giao nhận các tài liệu chứng cứ, bị đơn vắng mặt nên không xuất trình các tài liệu chứng cứ nhưng các đương sự không có yêu cầu, khiếu nại gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được các bên đương sự giao nộp, tiếp cận, công khai theo quy định tại Điều 91, Điều 95, Điều 96 và Điều 210 của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung yêu cầu: Nguyên đơn – Phạm Hoàng L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 405,3m², thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại địa chỉ số 47, Đường số 22, Khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất H 00390 ngày 15/9/2006 cho bà Nguyễn Thanh T theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc các bên ký kết ngày 01/6/2012.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có cơ sở xác định:

Ngày 01/6/2012, bà Nguyễn Thanh T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng L phần đất có diện tích 405,3m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số 47, Đường số 22, Khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00390 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 15/9/2006 cho bà Nguyễn Thanh T với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 (*Năm tỷ*) đồng. Cùng ngày, bà T đã nhận tiền đặt cọc của ông L số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng 36 tháng sau khi đặt cọc (tức là ngày 01/6/2015), hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đồng thời ông L có trách nhiệm giao tiếp cho bà T số tiền là 4.900.000.000 (*Bốn tỷ chín trăm triệu*) đồng, bà T có trách nhiệm bàn giao tài sản cho ông L. Tính đến thời điểm xét xử, các bên vẫn chưa thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phía bị đơn vắng mặt nên không có lời khai và cung cấp tài liệu chứng cứ để Hội đồng xét xử xem xét lý do bị đơn không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 713/CNQ2 ngày 11/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 2 phúc đáp Công văn số 130/TAQ2 ngày 29/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 đã trả lời nội dung như sau:

Ngày 15/9/2006, bà Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 530668, sổ vào sổ H00390 đối với nhà, đất Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H với diện tích đất là 405,3m², thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ 09, phường Cát Lái, Quận 2.

Ngày 01/02/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 ký cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim Loan theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 3110/2017/HĐMB-TA ngày 31/10/2017.

Ngày 21/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 cập nhật sang tên cho ông Lại Xuân T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 017536 ngày 13/11/2018 do Văn phòng công chứng Mai Việt Cường chứng nhận.

Như vậy có cơ sở xác định, tính đến thời điểm xét xử bà Nguyễn Thanh T không còn là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà và phần đất có diện tích 405,3m², thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại địa chỉ số 47, Đường số 22, Khu phố 1, phường Cát Lái, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Phạm Hoàng L buộc bà Nguyễn Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với số tiền ông Phạm Hoàng L đã đặt cọc cho bà T 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai bổ sung đề ngày 14/12/2017, Tòa án đã yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoàng L là ông Lê Thanh S xác định yêu cầu khởi kiện trong trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả đối với việc nhận tiền cọc hay không? Ông S xác

định sẽ trả lời sau. Tòa án nhân dân Quận 2 đã ấn định trong thời hạn 15 ngày nhưng quá thời hạn nêu trên, Ông S vẫn không có yêu cầu bổ sung nào khác. Vì vậy nghĩ nên giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn – ông Phạm Hoàng L khi có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc nhận cọc đối với bà Nguyễn Thanh T do không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thành một vụ kiện dân sự khác.

Xét ý kiến phát biểu Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2:

Ghi nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng: Xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thủ tục thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có đầy đủ cơ sở để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Phạm Hoàng L.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn - ông Phạm Hoàng L không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Phạm Hoàng L đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0008459 ngày 09 tháng 10 năm 2017, ông L đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng L về việc buộc bà Nguyễn Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 405,3m² thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại địa chỉ Số 47, đường A1, (Đường số 22 cũ), Khu phố B1, phường C1, Quận D1, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00390 ngày 15/9/2006 cho bà Nguyễn Thanh T theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc các bên ký kết ngày 01/6/2012.

3. Về án phí: Ông Phạm Hoàng L phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí do ông Phạm Hoàng L đã

nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0008459 ngày 09 tháng 10 năm 2017, ông L đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 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”.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2;
- Thi hành án dân sự Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu Vp, hồ sơ .

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

Nguyễn Thị Dung

