

**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: 440/2022/DSST

Ngày 31 tháng 8 năm 2022

V/v Tranh chấp về 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 CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Sơn Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

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

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Nguyễn Thị Huyền – Kiểm sát viên

Trong ngày 31/8/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 611/2020/TLST-DS ngày 31/11/2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2022/QĐXXST-DS ngày 29/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 386/2022/QĐST-DS ngày 15/8/2022 giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 145/1A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Lê Đức T, sinh năm 1976 (có mặt); địa chỉ: Số 66/89/14 Đường X, Phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 013398, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2020 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Nguyễn Cẩm P, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 145/1A, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lê Đức T, sinh năm 1976 (có mặt); địa chỉ: Số 66/89/14 Đường X, Phường 21, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền công chứng số 006175, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2021 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/11/2020 của bà Trần Thị Mỹ L, Bản bản tự khai ngày 26/5/2021 của bà Nguyễn Cẩm P, Bản tự khai ngày 12/01/2021 của ông Hồ Văn H; cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thì nội dung vụ án như sau:

- Ngày 24/5/2018, bà Nguyễn Cẩm P có ký văn bản đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Mỹ L và chồng là ông Hồ Văn H phần đất diện tích 260m², thuộc một phần Thửa đất số 30, Tờ bản đồ số 39, xã T, huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 794225, số vào sổ cấp GCN: CH 00852 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 31/8/2010 cấp cho ông Phan Văn D (là chồng bà P đã chết trước ngày ký kết hợp đồng đặt cọc), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (chia thành 07 phòng trọ). Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là: 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, giao tiền thành 02 lần: Lần 01, bà L và chồng đã giao trước cho bà P 610.000.000 (sáu trăm mười triệu) đồng; lần 02, vợ chồng bà L giao tiếp 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Việc giao nhận tiền được lập vi bằng và có biên bản giao nhận tiền lập cùng ngày 24/5/2018.

- Ngày 19/11/2018, bà P tiếp tục ký văn bản đặt cọc cam kết chuyển nhượng phần diện tích đất 68m² (ngang 4m, dài 17m), thuộc một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã T, huyện C cho bà L và ông H. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là: 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, vợ chồng bà L đã giao đủ 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà P ngay sau khi ký văn bản đặt cọc theo vi bằng lập ngày 19/11/2018 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 04/3/2019, bà P tiếp tục ký văn bản đặt cọc cam kết chuyển nhượng một phần thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, tọa lạc xã T, huyện C cho vợ chồng bà L. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng, giao thành 03 lần: Lần 01, giao 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi ký văn bản; lần 02 ngày 14/3/2019, giao 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; lần 03, giao 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng khi ra ký tách thửa sang tên. Bà L và chồng đã giao cho bà P tổng cộng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 04/3/2019 và ngày 16/3/2019. Ngoài ra vào ngày 12/11/2020, bà L có giao thêm cho bà P 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Như vậy, bà L, ông H đã giao cho bà P tổng cộng số tiền là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, do chồng bà P đứng tên giấy chứng nhận và đã chết trước khi ký kết các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất nên thủ tục tách thửa, sang tên cho bà L không thể thực hiện được. Vì vậy, bà L, ông H yêu cầu Tòa án hủy các văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và buộc bà P phải trả lại cho bà L, ông H số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Bà L, ông H không yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng.

Bà P xác nhận có ký các văn bản đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nhận số tiền tổng cộng 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng như bà L trình bày. Bà P đồng ý trả cho bà L số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng nhưng xin trả trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày 26/5/2021.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định, trừ việc Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến bản chất, nội dung vụ án nên kiến nghị Tòa án rút kinh nghiệm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa có cơ sở xác định giữa vợ chồng bà Trần Thị Mỹ L, ông Hồ Văn H với bà Nguyễn Cẩm P có thỏa thuận giao kết đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất tại một phần Thửa 30, Tờ bản đồ số 39, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P đã nhận của bà L, ông H số tiền tổng cộng là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Do thỏa thuận chuyển nhượng không thực hiện được, nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các thỏa thuận đặt cọc, buộc bà P trả lại cho vợ chồng bà L, ông H số tiền cọc đã nhận là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, bà L, ông H không yêu cầu phạt cọc, bồi thường cọc. Về phía bà P xác định có thỏa thuận giao kết về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất như bà L trình bày và đồng ý trả lại số tiền nhận cọc là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng theo yêu cầu của bà L, nhưng xin trả dần trong 06 tháng, kể từ ngày 26/5/2021. Đến nay đã quá thời hạn này mà bà P chưa thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ L và những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Đặt cọc” quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, thuộc trường hợp “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Cẩm P cư trú tại Tổ 2, Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn bà P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà P.

[4] Bà L, bà P và ông H cùng thừa nhận giữa các đương sự có ký kết các văn bản đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2018, ngày 04/3/2019 và ngày 12/11/2020; bà P đã nhận của vợ chồng bà L, ông H số tiền tổng cộng là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 03 (ba) văn bản đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2018, ngày 04/3/2019 và ngày 12/11/2020 giữa vợ chồng bà với bà P, yêu cầu bà P trả lại cho vợ chồng bà số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, bà L, ông H không yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm thỏa

thuận. Bà P thừa nhận có ký các văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà L. Lý do bà P không thực hiện theo đúng cam kết là vì không thực hiện thủ tục tách thửa để sang tên quyền sử dụng đất được. Do đó, bà P đồng ý trả lại cho vợ chồng bà L số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Xét thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Đối với việc bà P xin trả số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày 26/5/2021. Bà L yêu cầu Tòa án buộc bà P trả ngay số tiền đã nhận cọc khi bản án có hiệu lực pháp luật, bởi lẽ đã hết thời hạn cam kết, nhưng bà P không thực hiện. Hội đồng xét xử xét thấy tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, bà P phải trả cho bà L, ông H số tiền đã đặt cọc 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng là phù hợp. Đồng thời đã hết thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày 26/5/2021 theo cam kết, nhưng bà P không thực hiện. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà L, ông H, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L, ông H, buộc bà P phải trả cho bà L, ông H số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[8] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328, Điều 423 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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 và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ L:

Hủy bỏ các văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2018, ngày 04/3/2019 và ngày 12/11/2020 giữa bà L, ông H với bà P.

Buộc bà Nguyễn Cẩm P có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Mỹ L và ông Hồ Văn H số tiền đã nhận đặt cọc là 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà L, ông H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Cẩm P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng.

Bà Trần Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 37.000.000 (ba mươi bảy triệu) đồng theo biên lai số AA/2019/0085214 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án.

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

Bùi Sơn Hà