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: 486/2018/DS-ST
Ngày: 31-10-2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận 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: Bà Phạm Thị Hồng Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc.

2. Bà Nguyễn Phước Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trang - 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:* Bà Nguyễn Thị Hoa Huệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018, Quyết định hoãn phiên Tòa số: 246/2018/QĐST-DS ngày 15/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Ngọc T, sinh năm: 1955 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 81/54 đường N, Phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Ấp 2A, xã V, huyện B, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trung D, sinh năm: 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 268D N, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 07/9/2017, lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lương Ngọc T trình bày:

Vào ngày 05/8/2017, giữa ông Lương Ngọc T và ông Nguyễn Trung D có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích 235,5 m^2, thửa đất số: 522, tờ bản đồ số: 7, bộ địa chính xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 200928, vào sổ số cấp GCN: CH 03356 do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trung D cập nhật thay đổi ngày 02/8/2017. Hai bên thỏa thuận giá trị là: 428.000.000 (Bốn trăm hai mươi tám triệu) đồng. Phương thức thanh toán: Đợt I: Đặt cọc số tiền là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Giao cho bên bán lo thủ tục ký giấy bán, đến văn phòng công chứng, thông báo cho bên mua đến giao toàn bộ số tiền còn lại và được nhận đất. Riêng thủ tục và chi phí thuế sang tên trước bạ do bên bán lo. Trong vòng 30 ngày làm thủ tục mua bán nếu có trễ 01 hay 02 ngày hai bên không làm khó nhau. Nếu bên mua không đồng ý mua nữa xem như mất số tiền đặt cọc. Nếu bên bán thay đổi ý định không bán, hoặc biết đất tranh chấp và đem bán cho người khác làm đình chỉ việc mua bán thì phải bồi hoàn cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

Đến ngày thực hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2017. Ông Nguyễn Trung D viện dẫn mọi lý do, cố tình lẫn tránh không thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Vì những lý do trên, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc ông Nguyễn Trung D phải trả lại cho ông T số tiền ông T đã đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc ông Nguyễn Trung D phải trả lại cho ông T số tiền ông T đã đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra ông T không yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

* Bị đơn ông Nguyễn Trung D vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà Lan là vợ của ông T xác nhận số tiền ông T đặt cọc số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng là tài sản riêng của ông T không liên quan gì đến bà Lan nên bà Lan đề nghị Tòa án không mời bà Lan tham gia tố tụng.

* 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; Tòa án cấp, tống 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; Vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán và 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 kiện 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.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Lương Ngọc T.

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 07/9/2017, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc mua đất theo giấy tay "Hợp đồng đặt cọc sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/8/2017, đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, bị đơn cư trú tại: 268D N, ấp C, xã T, huyện C 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.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đối với bị đơn ông Nguyễn Trung D dù đã được Tòa án nhân dân huyện C tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông D đã không đến Tòa án để tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, xét xử và trình bày ý kiến cũng như không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì khác nên Tòa án phải mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông D là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với bà Nguyễn Thị L là vợ của ông T, tại bản tự khai ngày 12/3/2018, bà Lan xác nhận số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng dùng để đặt cọc mua phần đất của ông D là tài sản riêng của ông T không liên quan đến bà Lan nên bà Lan đề nghị Tòa án không mời bà Lan tham gia tố tụng, xét việc đề nghị của bà Lan là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về thời hiệu: Hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 05/8/2017. Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 07/9/2017, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có ký giấy tay "Hợp đồng đặt cọc sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất" vào ngày 05/8/2017, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay

sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Xét về hình thức, "Hợp đồng đặt cọc sang chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 05/8/2017 được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực như vậy việc ông T đặt cọc cho ông D thể hiện ý chí của các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

[6] Xét về nội dung:

Ngày 05/8/2017, giữa ông Nguyễn Trung D và ông Lương Ngọc T ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 235,5 m^2, thửa đất số: 522, tờ bản đồ số: 7, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 200928, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH03356 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Trung D cập nhật thay đổi ngày 02/8/2017.

Hai bên thỏa thuận với giá là 428.000.000 (Bốn trăm hai mươi tám triệu) đồng, đặt cọc đợt 1: số tiền là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận: Trong vòng 30 ngày, nếu bên mua không mua nữa mất cọc, bên bán thay đổi ý định không bán nữa thì phải bồi thường cho bên mua gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Ông D cố tình lẫn tránh, viện dẫn mọi lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng cùng ông T. Việc ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu ông D trả lại tiền cọc một lần ngay sau khi bản an có hiệu lực pháp luật và không yêu cầu bồi thường cọc là có cơ sở theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc ông D phải trả cho ông T số tiền đặt cọc 50.000.000đ (Một trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền đặt cọc phải trả lại cho ông Lương Ngọc T theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328, Điều 428, Điều 401, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của

Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của nguyên đơn là ông Lương Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Trung D phải trả cho ông Lương Ngọc T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trả một lần. Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông D chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trung D phải chịu án phí là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng);

- Hoàn lại cho ông Lương Ngọc T số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0007342, ngày 09/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

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.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết.

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