

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

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

Bản án số: 3523/2022/DS-ST

Ngày: 15/9/2022

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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng;
2. Ông Huỳnh Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Ông Vũ Lê Quang Đạo - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 404/2020/TLST-DS ngày 21/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5250/2022/QĐXXST-DS ngày 29/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5905/2022/QĐST-DS ngày 19/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1992

Địa chỉ: Khu phố A, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như T, sinh năm 2000; Địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau (là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số: 020438, quyển số 205/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố) - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Nguơn Q, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 147/8 đường L, tổ A, khu phố A, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

và bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 147/6 đường L, tổ A, khu phố A, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T khởi kiện cho rằng: Vào ngày 03/9/2019, bà T có ký với ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất có diện tích đất 150 m² là toạ lạc tại số 147/6 147/6 L, tổ A, khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa số 182, 183, 184, 186, 188 tờ bản đồ số 22 (theo tài liệu năm 2004). Giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, được chia làm hai đợt đặt cọc. Bà T đặt cọc lần đầu với số tiền 200.000.000 đồng cho bà L và ông Q vào ngày 30/2/2019, số tiền còn lại 900.000.000 đã được bà L đặt cọc vào ngày 3/9/2019 tại văn phòng Thừa phát lại quận Thủ Đức (nay là văn phòng Thừa phát lại Sài Gòn) theo vi bằng số 1207/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 3/9/2019, tổng cộng số tiền là 1.100.000.000 đồng đã được bà T đặt cọc cho bà L và ông Q. Tại biên bản thỏa thuận ngày 03/09/2019, trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 03/9/2019 bà L và ông Q có quyền mua lại phần đất nói trên với giá là 1.500.000.000 đồng. Quá thời hạn 4 tháng mà bà L và ông Q không mua lại phần đất nêu trên thì họ phải có trách nhiệm bàn giao lại đất nêu trên cho bà T và tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, đã quá thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc bà Trinh đã nhiều lần liên hệ, gọi điện thoại nhắc nhở, hối thúc thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, nhưng bà L và ông Q vẫn không thực hiện cam kết, cũng như không chịu lại số tiền đặt cọc. Bà Huỳnh Ngọc T nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình đã bị ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L lừa dối và xâm phạm nghiêm trọng, nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải tiếp tục thực hiện cam kết chuyển nhượng một phần đất có diện tích 150 m² thuộc thửa số 182, 183, 184, 186, 188 tờ bản đồ số 22 (theo tài liệu năm 2004), tại địa chỉ số 147/6 đường L, khu phố A, phường L, thành phố Thủ Đức theo biên bản thỏa thuận ngày 03/9/2019. Bà Huỳnh Ngọc T nhận thấy, cho đến nay phần đất hai bên thỏa thuận hứa mua, hứa bán mà ông Q và bà L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu khởi kiện trên là không khả thi. Do vậy, nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T sửa đổi, bổ sung lại yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, hủy bỏ Biên bản thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần nhà đất tại địa chỉ số 147/6 L, tổ A, Khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà T với ông Bùi Nguơn Q và Lê Thị Ngọc L ngày 03/9/2019.

+ Buộc ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải liên đới trả lại số tiền đã nhận của bà T trước đó là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) cùng với bồi thường thiệt hại là số tiền lãi phát sinh, tính theo lãi suất tiền gửi là 09%/năm trên số tiền gốc à 1.100.000.000 đồng, trong thời hạn 03 năm kể từ thời điểm ngày 03/9/2019 đến ngày Tòa án xét xử dự kiến khoảng ngày 15/9/2022 là 297.000.000 đồng.

(2) Bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L không hợp tác, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt trong các buổi làm việc và trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa theo đúng quy định.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L tiếp tục vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như T có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc sự kiện khách quan, đề nghị Tòa án áp dụng quy định tại Điều 227 và Điều 228 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Về nội dung vụ án: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa bà Huỳnh Ngọc T với ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L có đăng ký thường trú và thực tế đang cư trú trên địa bàn thành phố Thủ Đức, 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 năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như T có đề nghị được xét xử vắng mặt, bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L vắng

mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mà không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy, biên bản thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số: 147/6 L, khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh các bên đã ký kết ngày 03/9/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý buộc các bên thực hiện. Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L đồng ý bán, bà Huỳnh Ngọc T đồng ý mua một phần của thửa đất có diện tích đất 150 m² là toạ lạc tại số 147/6 147/6 L, tổ A, khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa số 182, 183, 184, 186, 188 tờ bản đồ số 22 (theo tài liệu năm 2004). Bên mua bà Huỳnh Ngọc T đã thanh toán đủ số tiền 1.100.000.000 đồng, nhưng bên bán là ông Q và bà L không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết đó là trong thời hạn 04 tháng kể từ khi ký biên bản thỏa thuận ngày 03/9/2019 thì ông Q và bà L phải mua lại phần đất nói trên với giá là 1.500.000.000 đồng, nếu không mua thì phải có trách nhiệm bàn giao đất và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật. Như vậy, bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L là bên vi phạm thỏa thuận. Căn cứ vào Điều 3 của Biên bản thỏa thuận ký ngày 03/9/2019 giữa các bên có thỏa thuận “bên bán có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho bên mua nếu có vi phạm thỏa thuận này”. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận 1.100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải liên đới bồi thường thiệt hại là số tiền lãi phát sinh, tính theo lãi suất tiền gửi là 09%/năm, trên số tiền mà bị đang chiếm giữ là 1.100.000.000 đồng, kể từ ngày 03/9/2019 đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện (ngày 15/9/2022) là 03 năm 12 ngày, nguyên đơn yêu cầu thời gian tính lãi làm tròn 03 năm, với số tiền là 297.000.000 đồng được xem là thiệt hại hợp lý. Nhận thấy, thời gian nguyên đơn yêu cầu tính lãi, mức lãi suất yêu cầu áp dụng 09%/năm là phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, phù hợp với thỏa thuận của các bên đã được phân tích và nhận định tại mục [3] ở trên, nên yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Biên bản thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 147/6 Lý Tế, tổ A, Khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh giữa

bà Huỳnh Ngọc T với ông Bùi Nguơn Q và Lê Thị Ngọc L ký ngày 03/9/2019. Như đã phân tích tại mục [3] ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc ông Q và bà L không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết, đã hết thời hạn 04 tháng kể từ khi ký biên bản thỏa thuận ngày 03/9/2019, không mua lại phần đất nói trên với giá là 1.500.000.000 đồng và cũng không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng và bàn giao phần đất trên theo quy định của pháp luật. Ông Q và bà L là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên, thuộc trường hợp phải hủy bỏ thỏa thuận, hủy bỏ hợp đồng được quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015, về việc hủy bỏ hợp đồng do một bên vi phạm nghiêm trọng làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy bỏ Biên bản thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 147/6 L, tổ A, Khu phố A, phường L, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Ngọc Trinh với ông Bùi Nguơn Q và Lê Thị Ngọc L ký ngày 03/9/2019

- Buộc ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L liên đới trả lại cho bà Huỳnh Ngọc T số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng);

- Buộc ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L liên đới bồi thường cho bà Huỳnh Ngọc T số tiền lãi phát sinh là 297.000.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Huỳnh Ngọc T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L, không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 54.210.000 đồng, buộc ông Bùi Nguơn Q và bà Lê Thị Ngọc L liên đới phải nộp theo quy định.

Trả lại cho bà Huỳnh Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0058026 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Thủ Đức ;
- Chi cục thi hành án dân sự Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN****THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

