

**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: 507/2019/DS-ST

Ngày: 27/8/2019

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 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 Nguyễn Thị Quý
2. Bà Nguyễn Thị Hương

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Cao Hùng - Kiểm sát viên.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2019 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: 556/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 355/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 210/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1. Bà Cao Thị Bé B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số nhà 6/12 Đường số X, Khu phố Y, phường L1, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Cao Văn T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp Trường Khương, xã H, huyện N, thành phố C, tỉnh Cần Thơ.

*Bị đơn:* Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1976

Địa chỉ: số nhà 53 Đường số K, Khu phố M, phường T2, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Trần Thanh P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số nhà 6/12 Đường số 10, Khu phố 4, phường L Chiêu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:* Ông Mai Văn P1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: số nhà 115/11/9/10 A Đường số 11, Khu phố 9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà B có mặt, ông T, bà L, ông P và ông P1 vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 11 tháng 12 năm 2018 của bà Cao Thị Bé B và ông Cao Văn T và lời trình bày của bà Cao Thị Bé B:

Ngày 19/10/2018 bà và ông Cao Văn T đã thống nhất nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mỹ L quyền sử dụng đất có diện tích 55 m<sup>2</sup> thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 1 tại phường T1, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 630.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà và ông T đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 29/10/2018 bên bà sẽ giao đủ số tiền còn lại 530.000.000 đồng. Trường hợp bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc và bên bán không bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Ngoài ra bà L cam kết đất không tranh chấp và hỗ trợ bà khi làm giấy tờ. Ngày 29/10/2018 khi đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại thì không thực hiện được do bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy bà L cam kết sẽ có trách nhiệm hoàn tất giấy tờ để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà theo quy định. Do thời gian đã lâu mà không được bà L thông báo kết quả nên bà đã liên hệ thông báo với bà L huỷ hợp đồng đặt cọc và đề nghị trả lại tiền đặt cọc nhưng bà L không đồng ý. Đến nay bà và ông T thống nhất yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà L hoàn trả cho bà và ông T 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Số tiền đặt cọc cho bà L gồm tiền của ông T 50.000.000 đồng và tiền của vợ chồng bà 50.000.000 đồng, tuy nhiên vợ chồng bà và ông T không có sự tranh chấp.

Ông Cao Văn T thống nhất với lời trình bày của bà Cao Thị Bé B, ông đề nghị bà L hoàn trả cho ông và bà B số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P trình bày: Ông là chồng của bà Cao Thị Bé B, nguồn tiền bà B góp với ông T để đặt cọc cho bà L là tiền chung của vợ chồng. Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà B và yêu cầu bà L hoàn trả cho bà B và ông T số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này vợ chồng ông và ông T tự phân chia, không có sự tranh chấp.

Người làm chứng ông Mai Văn P1 trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 55 m<sup>2</sup> thuộc thửa 467, tờ bản đồ số 1 tại phường T1, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh mà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà B và ông T có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của gia đình ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 009376 ngày 29/12/2000. Năm 2008 ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 300 m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 1016 m<sup>2</sup>, ông T2 chưa thực hiện việc tách thửa nhưng đã chuyển nhượng lại cho nhiều người khác, trong đó bà L có nhận chuyển nhượng lại một phần. Ngày 29/10/2018 ông có đến Phòng công chứng số O Thành phố Hồ Chí Minh để làm chứng cho việc chuyển nhượng giữa bà L và bà B. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng thì công chứng viên không đồng ý ký hợp đồng vì bà L chưa có đủ giấy tờ hợp pháp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà L hoàn trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bà Trần Thị Mỹ L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt. Ông Cao Văn T, ông Trần Thanh P và ông Mai Văn P1 có đơn yêu cầu vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vẫn 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, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 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 đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất tọa lạc tại quận Z nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Z, 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: Căn cứ lời khai của nguyên đơn phù hợp với nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/10/2018 có cơ sở xác định nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc quy định ngày 29/10/2018 bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho bên chuyển nhượng đủ số tiền còn lại, tuy nhiên theo nguyên đơn do bà L chưa được công nhận chủ sử dụng đất nên phòng công chứng không đồng ý chứng nhận hợp đồng, vì vậy phía nguyên đơn không thực hiện việc giao số tiền còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn. Tòa án cũng không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì vậy, để xem xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cần xác định nguyên nhân dẫn đến việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng, lý do nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại. Xét, căn cứ lời khai của nguyên đơn và người làm chứng có cơ sở xác định ngày 29/10/2018 các bên có đến phòng công chứng để ký kết, chứng nhận hợp đồng. Lý do không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do bên chuyển nhượng chưa được công nhận chủ sử dụng đất, căn cứ để thực hiện việc ký hợp đồng là các giấy tờ chứng minh bên chuyển nhượng được công nhận là chủ sử dụng. Do việc chuyển nhượng giữa ông P1, ông Tân và bà L chưa hoàn tất về thủ tục pháp lý nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 009376 ngày 29/12/2000 vẫn chứng nhận hộ ông Mai Văn P1 là chủ sử dụng, bà L không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo quy định của Luật đất đai. Như vậy có cơ sở xác định bên nhận chuyển nhượng chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn lại không phải do lỗi của phía nguyên đơn. Ngoài ra, căn cứ văn bản số 1831/UBND-TNMT ngày 16/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận Z cung cấp thông tin về thửa đất thì đất thuộc quy hoạch đất văn hoá, không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nên không đủ điều kiện để tách thửa. Do đất không đủ điều kiện chuyển nhượng nên việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vì lý do khách quan, có căn cứ chấp nhận.

Về số tiền đặt cọc, bà B, ông T và ông P không tranh chấp và thống nhất yêu cầu bà L hoàn trả cho bà B và ông T là tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử chỉ buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn, giữa các nguyên đơn và ông P tự phân chia, giải quyết.

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.

*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; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; 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; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Luật phí và lệ phí;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Bé B, ông Cao Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Mỹ L;

Hủy hợp đồng đặt cọc do bà Cao Thị Bé B, ông Cao Văn T và bà Trần Thị Mỹ L ký kết ngày 19/10/2018;

Bà Trần Thị Mỹ L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Cao Thị Bé B, ông Cao Văn T số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

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 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Mỹ L phải chịu 5.000.000 (năm 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 Cao Thị Bé B, ông Cao Văn T được nhận lại 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023227 ngày 20/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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; 7; 7a; 7b 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 TP.HCM;
- VKSND Q.Z;
- CCTHADS Q. Z;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

**Cao Thị Hiền Lữ**